



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ METODIK OCENENÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚCELY POJIŠTOVEN

COMPARISON OF METHODOLOGIES FOR VALUATION OF REAL ESTATE INSURANCE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. PAVEL MARCINKA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Pavel Marcinka

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Srovnání metodik ocenění nemovitostí pro účely pojišťoven

v anglickém jazyce:

Comparison of methodologies for valuation of real estate insurance

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Základním úkolem práce bude analýza používaných metodik oceňování nemovitostí pro účely pojišťoven. Na základě analýz bude provedeno srovnání metodiky ocenění používané při sjednání pojistné smlouvy "pojišťovacím zprostředkovatelem" dle metodik pojišťovny a metodiky ocenění prováděné znaleckými postupy. Tyto způsoby pak budou porovnány s metodikou určenou pro stanovení částky pro vyplacení likvidace vybrané pojistné události. Student vypracuje vzorový příklad stanovení ceny nemovitosti jak pro sjednání pojistné smlouvy, tak pro likvidaci pojistné události.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude vystihnout základní odlišnosti, popřípadě nesrovnalosti, v metodikách stanovení ceny nemovitosti za účelem sjednání pojištění a vyplacení částky při likvidaci pojistné události a navrhnout případné úpravy těchto metodik.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ

NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

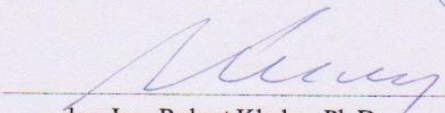
NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010, 172 s.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 12.10.2012




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou definice a vysvětlení pojmů, které souvisejí s problematikou nemovitostí a jejich oceněním. Jsou zde uvedeny veškeré informace a zákony, vyhlášky a normy potřebné ke klasifikaci nemovitosti a její následné stanovení hodnoty.

V praktické části jsou porovnány metodiky vybraných pojišťoven působících na tuzemském trhu.

Na vybrané nemovitosti je provedeno ocenění dostupnými metodami a výsledné hodnoty jsou porovnány s postupy pojišťoven.

V závěru jsou uvedeny výstupy praktické části a doporučení, jak postupovat při stanovení pojistné hodnoty nemovitosti v podmínkách pojistné smlouvy.

Abstract

The thesis is divided into theoretical and practical parts. Definitions and explanations of terms related to real estate issues and their valuation are presented in the theoretical part.

They are presented here all the information and the laws, regulations and standards required for classification of the property and its subsequent determination of value.

In the practical part of the comparison of the selected insurance companies operating on the Czech market.

At the chosen property valuation is performed and the resulting values are compared with the practices of the insurance.

In conclusion, given the practical outcomes and recommendations for the process of determining the insured value of the property in terms of the insurance contract.

Klíčová slova

Nemovitost, hodnota, metodika oceňování, pojišťovna, pojistná smlouva, pojistná hodnota, pojistné plnění, škodní událost, pojistná událost, cena nová, cena časová.

Keywords

Real estate, value, valuation methodology, insurance company, insurance contract, insurance value, indemnity insured event, the insured event, new price, current price.

Bibliografická citace

MARCINKA, P. *Srovnání metodik ocenění nemovitostí pro účely pojišťoven*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 73 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji vedoucímu této práce.

Ing. Pavel Klika mi pomohl ujasnit si, co od práce očekávám.

Děkuji oponentovi této práce.

Ing. Jiří Duchan mi umožnil přístup k materiálům vybraných pojišťoven a pomohl mi s jejich pochopením.

OBSAH

Úvod 10

1. Základní pojmy.....	12
1.1 Základní pojmy členění typů majetku.....	12
1.1.1 Majetek.....	12
1.1.2 Hmotný majetek.....	12
1.1.3 Nemovitost.....	12
1.1.4 Pozemek.....	13
1.1.5 Parcela.....	13
1.1.6 Stavba.....	13
1.1.7 Byt.....	15
1.1.8 Zastavěná plocha.....	15
1.1.9 Obestavěný prostor.....	16
1.1.10 Podlaží.....	16
1.2 Základní pojmy pro oceňování nemovitostí.....	17
1.2.1 Cena a hodnota.....	17
1.2.2 Základní metody oceňování.....	18
1.3 Podklady pro oceňování.....	20
1.3.1 Katastr nemovitostí.....	20
1.3.2 Další podklady pro oceňování.....	21
1.4 Základní pojmy oceňování pro účely pojišťoven.....	22
1.4.1 Pojistný vztah.....	22
1.4.2 Pojistná smlouva.....	23
1.4.3 Pojistná událost.....	24
1.4.4 Typy cen.....	25
1.5 Obchodní podmínky a terminologie pojišťoven.....	26
1.5.1 Vybrané části všeobecných obchodních podmínek pojišťoven.....	27
2. Oceňovaná nemovitost.....	32
2.1 Základní údaje.....	32
2.2 Situace oceňované nemovitosti.....	33
2.3 Ocenění dle vyhlášky.....	35
2.3.1 Výchozí cena stavby.....	35
2.3.2 Výnosová metoda dle cenového předpisu.....	38

2.3.3	Porovnávací metoda.....	39
2.3.4	Výnosová metoda.....	40
2.3.5	Kombinace.....	42
2.4	Rekapitulace hodnot.....	43
2.5	Určení pojistné hodnoty dle metodiky pojišťoven.....	47
2.5.1	Pojistné podmínky pojišťoven.....	47
2.5.2	Výpočet pojistných hodnot.....	50
2.6	Závěr.....	52
2.7	Seznam použitých zdrojů.....	55
2.8	Seznam grafických materiálů.....	56
2.9	Přílohy.....	57

Úvod

Cílem diplomové práce je výklad teorie potřebné pro pochopení problematiky oceňování nemovitostí pro účely pojišťoven a pojistného plnění, analýza metodiky oceňování nemovitostí pro účely komerčních pojišťoven a stanovení pojistné hodnoty dané nemovitosti dle postupů vybraných pojišťoven. Metody pojišťoven mohou být pouze orientační a ocenění nemovitosti může za určitých podmínek zajistit způsobilá osoba, kterou pojišťovna pro tento úkol schválí. Pojišťovnou schválený znalec se dále řídí oceňovací vyhláškou a zákonem o oceňování majetku.

Porovnám přístup jednotlivých pojišťoven ke stanovení ceny nemovitosti a pojistnému plnění při pojistné události. Každá pojišťovna má jinou cenovou politiku, jednoduše řečeno cenu pojistky, tzv. pojistné. Výpočet pojistného a jeho celková výše nebude předmětem této práce. Jedná se o zpravidla roční platbu pojistníka pojistiteli, která může být ovlivněna individuálně sjednanou nabídkou, různými slevami a jinými faktory, které se mohou v poměrně krátkém časovém úseku měnit. Zaměřím se přímo na pojistnou hodnotu nemovitosti a faktory, které mají na tuto hodnotu vliv. Může se jednat o dohodnutý způsob ocenění a parametry ve všeobecných podmínkách pojišťoven, které stanovují způsob výpočtu pojistného plnění. Pro pojistníka může být ve výsledku důležitější stanovená pojistná hodnota nemovitosti a podmínky plnění při pojistné události než výše platby pojistného, která vzchází z pojistné hodnoty.

Při čtení všeobecných obchodních podmínek vidím odstavec (článek) upravující pojistné plnění a stanovení výpočtu pojistné škody jako hlavní ekonomický parametr při sjednání pojištění. Jednotlivé parametry mohou mít velký vliv například při stanovení výpočtu hodnoty, která má být vedena jako finální pojistné plnění.

V druhé části zpracuji ocenění nemovitosti v Brně, a to podle zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky ministerstva financí v podobě s účinností od 1. ledna 2013.

Dále provedu orientační výpočty podle metodik vybraných pojišťoven a srovnám výsledné hodnoty získané dle jednotlivých metodik.

1. Základní pojmy

1.1 Základní pojmy členění typů majetku

1.1.1 Majetek

Majetek je brán jako souhrn všech věcí, práv a jiných majetkových hodnot, kterými jejich majitel, ať už je to právnická nebo fyzická osoba, má právo volně nakládat. S právem nakládat tímto majetkem se pojí i povinnost ručit tímto majetkem a své závazky. Majetek může mít formu fyzickou (hmotnou) nebo nehmotnou (duševní). Typickým hmotným majetkem je cihla zlata nebo pozemek. Příkladem nehmotného majetku je patent nebo duševní vlastnictví definované Autorským zákonem 121/2000 Sb.

1.1.2 Hmotný majetek

Hmotný majetek lze dělit na nemovitý, u kterého již z názvu vyplívá jeho nemožnost přemístění a typicky se jedná o pozemek nebo stavební objekt, a movitý majetek. Do movitého majetku spadají fyzické objekty schopné přemístění.

Pro účely diplomové práce bude dále řešen majetek nemovitý.

1.1.3 Nemovitost

Občanský zákoník říká: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“¹

1.1.4 Pozemek

Pozemek definuje katastrální zákon takto: „*Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“²

Pozemky člení zákon o oceňování majetku³:

- stavební pozemky (zastavěné a nezastavěné, evidované v katastru nemovitostí),
- zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost),

¹ §119 odstavec 2 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů)

² §27 bod a), katastrální zákon (344/1992 Sb., ve znění dalších předpisů)

³ §9, zákon o oceňování majetku (151/1997 Sb., ve znění dalších předpisů)

- lesní pozemky,
- vodní plochy,
- jiné pozemky (nejsou uvedeny výše).

1.1.5 Parcela

Parcela je pozemek s parcelním číslem zaneseným v databázi katastrálního úřadu, kde je geometricky a polohově určen a zobrazen v katastrální mapě. Více parcel může tvořit jeden pozemek.⁴

„Výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry.“⁵

1.1.6 Stavba

Termín stavba je řešen ve více právních předpisech.

Stavební zákon říká: *Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“⁶*

Zákon o oceňování nemovitostí stavby dělí⁷:

- stavby pozemní (budovy prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi a dále venkovní úpravy),
- stavby inženýrské a speciální pozemní (liniové dopravní stavby pozemní a vodní, rozvody energií a vody, kanalizace, věže a další),
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

⁴ Parafráze Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., str. 5

⁵ §27 bod g), katastrální zákon (344/1992 Sb., ve znění dalších předpisů)

⁶ §2 odstavec 3, stavební zákon (183/2006 Sb., ve znění dalších předpisů)

⁷ §3, zákon o oceňování majetku (151/1997 Sb., ve znění dalších předpisů)

Při oceňování vycházíme z účelu využití. Pokud je skutečný účel využití v rozporu s účelem uvedeným v kolaudačním rozhodnutí, kolaudačním souhlasu nebo stavebním povolení, je nutné určit z charakteru skutečného stavu stavby jeho účel využití a poté stavby ocenit.⁸

Oceňovací vyhláška dále vymezuje pojmy⁹

- hala,
- vedlejší stavba (stavba, jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100m² a která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku. Vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata, které se oceňují podle §6 a §8 této vyhlášky),
- stavba pro rodinnou rekreaci (obestavěný prostor maximálně 360 m³, zastavěná plocha maximálně 80 m², může být podsklepená s nejvýše jedním nadzemním podlažím a podkrovím).

Další základní pojmy stanovuje vyhláška o obecných požadavcích na využívání území¹⁰:

Stavby pro bydlení

- bytový dům (převažující podlahová plocha odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu určena),
- rodinný dům (minimálně polovina plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu určena. Rodinný dům má nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní bydlení a podkroví.).

⁸ Parafráze §3 odstavce 2, zákon o oceňování majetku (151/1997 Sb., ve znění dalších předpisů)

⁹ §2, oceňovací vyhláška (3/2008 Sb., ve znění dalších předpisů)

¹⁰ §2, vyhláška o obecných požadavcích na využívání území (501/2006 Sb., ve znění dalších předpisů)

1.1.7 Byt

Byt nebo bytová jednotka je definována ve vyhlášce o technických požadavcích na stavby.

„Soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“¹¹

Definice bytu obsahuje výraz obytná místnost, který je dále specifikován jako

„část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“¹²

Pro stanovení, zda prostor splňuje požadavky na bytovou místnost je dále důležitá světlá výška místností, která je stanovena ve stejné vyhlášce níže, a to:

- „2600 mm v obytných a pobytových místnostech,
- 2300 mm v obytných a pobytových místnostech v podkroví; místnosti se zkosenými stropy musí mít tuto světlou výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti, pokud ustanovení části šesté této vyhlášky nestanoví jinak,“¹³

1.1.8 Zastavěný plocha

Oceňovací vyhláška 3/2008 Sb. V příloze 1 Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí, bod

1. Délky, normuje měření staveb pro délku na metry běžné, dále pro zastavěnou plochu na metry čtvereční a obestavěný prostor na metry kubické.

2. bod Zastavěná plocha stavby říká: *„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího lince svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“¹⁴*

¹¹ §3, bod g) vyhláška o technických požadavcích na stavby (268/2009 Sb., ve znění dalších předpisů)

¹² §3, bod i) vyhláška o technických požadavcích na stavby (268/2009 Sb., ve znění dalších předpisů)

¹³ §10, odstavec 5, vyhláška o technických požadavcích na stavby (268/2009 Sb., ve znění dalších předpisů)

¹⁴ Příloha 1, bod 2., oceňovací vyhláška (3/2008 Sb., ve znění dalších předpisů)

1.1.9 Obestavěný prostor

Pro účely oceňování je důležitý také výpočet obestavěného prostoru, který je specifikován také v oceňovací vyhlášce, která říká:

„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“¹⁵

Obestavěný prostor spodní stavby ohraničuje:¹⁶

- po stranách vnější plášť bez izolačních přízdívek. Zdi se započítají celým objemem při šířce 0,15 m a více,
- dole spodní líc podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím. Při nemožnosti změření prostoru je připočteno 0,10 m. Specifikace podzemního podlaží bude uvedena v bodu 1.1.10 Podlaží,
- nahoře spodní líc 1. nadzemního podlaží.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole spodním lícem podlahy 1. nadzemního podlaží,
- opět platí při nemožnosti změření spodní konstrukce připočtení 0,10 m.

Do obestavěného prostoru se nezapočítávají:

- balkony s průměrným přesahem pod 0,50 m (při vyšším průměrném přesahu se připočte plocha balkonu vynásobená výškou 1 m),
- římsy, atiky, komíny.

1.1.10 Podlaží

„Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

- *dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,*
- *nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*

Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.“¹⁷

Nadzemní a podzemní podlaží je v oceňovací vyhlášce rozlišeno podle průměrné vzdálenosti horního líce podlahy od úrovně okolního terénu, a to hranicí 0,8 m. Podlaží s průměrnou vzdáleností podlahy pod touto hranicí je vedeno jako podzemní.

¹⁵ Příloha 1, bod 5., oceňovací vyhláška (3/2008 Sb., ve znění dalších předpisů)

¹⁶ Parafráze Přílohy 1, bod 5., oceňovací vyhláška (3/2008 Sb., ve znění dalších předpisů)

¹⁷ Příloha 1, bod 3., oceňovací vyhláška (3/2008 Sb., ve znění dalších předpisů)

U podlaží je nutné rozlišovat zastavěnou plochu podlaží a podlahovou plochu podlaží. Zastavěná plocha je ohraničena vnějším lícem obvodových konstrukcí, zatímco u podlahové plochy tvoří hranici vnitřní líc obvodových konstrukcí (včetně povrchových úprav).

1.2 Základní pojmy pro oceňování nemovitostí

1.2.1 Cena a hodnota

Cena může být subjektivní a může ve své výši vyjadřovat zájem ze strany poptávajícího nebo naopak potřebu prodávajícího uskutečnit transakci.

Hodnota je odhad vyjadřující užitek z vlastnictví určitého statku. Hodnotu vytváří více faktorů. Jsou to užitečnost, touha po vlastnění, nedostatek daného statku a poptávka po daném statku. Hodnot je více typů a při oceňování je nutné definovat, který typ hodnoty stanovujeme.

„Cena je peněžní částka“¹⁸ a je členěna:

- cena požadovaná (poptávková),
- cena nabízená (nabídková),
- sjednaná (skutečná cena, která byla smluvena, uhrazena za dané zboží, službu apod.).

Ceny jsou:¹⁹

- volné
- regulované (dle Cenového věštníku)
 - úředně
 - věcně
 - časově
 - cenovým moratoriem

V praxi dále využíváme druhy cen:²⁰

- Cena zjištěná (řídí se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který dále specifikuje, kdy je nutné provést úřední ocenění cenou zjištěnou)
- Cena pořizovací (finanční částka, za kterou by se dal oceňovaný předmět pořídit v době jeho pořízení bez odpočtu opotřebení)

¹⁸ §1 odstavec 2, Zákon o cenách, (526/1990 Sb., ve znění dalších předpisů).

¹⁹ §5 - §9, Zákon o cenách, (526/1990 Sb., ve znění dalších předpisů).

²⁰ Parafráze Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., str. 47-54

- Cena reprodukční (věcná hodnota vyjadřující cenu, za kterou by bylo možno pořídit oceňovaný předmět nebo obdobný předmět v době odhadu bez odpočtu opotřebení)
- Věcná hodnota (reprodukční cena snižená o přiměřené opotřebení, časová cena věci)
- Výnosová hodnota (vyjadřuje kapitalizovaný budoucí zisk plynoucí z vlastnictví statku, jenž je předmětem ocenění. Lze jej vyjádřit jako jistinu úročenou stanovenou úrokovou sazbou potřebnou pro vytvoření stejného zisku, jako je zisk plynoucí z vlastnictví předmětu.)
- Cena obecná je popsána v zákoně o oceňování majetku takto:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“²¹

1.2.3 Základní metody oceňování

Typy cen jsou spojeny s odpovídajícími způsoby ocenění, které jsou definovány v zákoně o oceňování:²²

Nákladový způsob

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob

Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

²¹ §2 odstavec 1, zákon o oceňování majetku (151/1997 Sb., ve znění dalších předpisů)

²² §2 odstavec 3, bod a) – g), zákon o oceňování majetku (151/1997 Sb., ve znění dalších předpisů)

Porovnávací způsob

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Porovnávací způsob je jedním z nejčastěji využívaných postupů. Lze rozlišit metodu²³:

- Přímého porovnání, při kterém porovnáváme stanovené parametry srovnávaných objektů přímo s oceňovaným objektem.
- Nepřímého porovnání, kde nejprve z databáze srovnávaných nemovitostí vytvoříme objekt standartní (etalon) a ten poté srovnáváme s oceňovaným objektem.

Pro porovnávací způsob při oceňování nemovitostí je důležité stanovit správné parametry pro porovnání a vybrat odpovídající srovnávané nemovitosti. U cen nemovitostí hraje významnou roli poloha nemovitosti a další parametry, které jsou vyjádřeny koeficienty.

Další metody oceňování jsou²⁴:

- oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

²³ Parafráze Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., str. 56-57

²⁴ §2 odstavec 3, bod a) – g), zákon o oceňování majetku (151/1997 Sb., ve znění dalších předpisů)

1.3 Podklady pro oceňování nemovitostí

1.3.1 Katastr nemovitostí²⁵

Katastr nemovitostí tvoří soubor informací o nemovitostech na území České republiky.

Zahrnuje soupis, popis, geometrické a polohové určení nemovitostí, eviduje vlastnická práva a další právní vztahy k nemovitostem, jako jsou věcná břemena, zástavy apod. Údaje katastru závazné pro právní úkony jsou:

- parcelní číslo,
- geometrické určení nemovitosti,
- název a geometrické určení katastrálního území,

Katastr nemovitostí na požádání vydává:

- kopii katastrální mapy,
- výpis z katastru nemovitostí obsahující:
 - identifikaci lokality (okres, obec, katastrální území)
 - číslo listu vlastnictví (pro dané katastrální území)
 - slovní označení vlastnického práva a údaje o vlastníkovi, respektive vlastnících a jejich podílech
 - údaje o parcelách (parcelní číslo, výměru, druh pozemku, způsob jeho využití případně způsob ochrany, vztah BPEJ)
 - číslo popisné nebo evidenční budovy (pokud je vlastník budovy jiný než vlastní parcely, je uvedeno zvláštní upozornění)
 - omezení vlastnického práva, nabývací tituly a jiné podklady zápisu do katastru nemovitostí
 - osobu, která výpis vyhotovila a vydala, číslo výpisu, výpis by neměl být starší než 3 měsíce, platnost dat lze ověřit dálkovým přístupem přes portál www.cuzk.cz.

²⁵ Parafráze Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., str. 62

1.3.2 Další podklady pro oceňování²⁶

Výpisy z pozemkové knihy, ze kterých lze určit stáří starších staveb.

Cenová mapa pozemků, která v některých obcích nemusí být vypracována. DOPLNIT

Výkresová dokumentace je ideální ve formě skutečného provedení stavby ve stávajícím stavu a schválená stavebním úřadem.

Stavebně právní dokumentace:

- územní rozhodnutí
- stavební povolení
- kolaudační rozhodnutí
- dokumentace prováděných změn

Smlouvy spojené s nemovitostí

- nájemní a pojistné smlouvy,
- smlouvy o správě nemovitosti a službách spojených s údržbou

Výsledky místního šetření: ohledání nemovitosti (provedeno osobně odhadcem)

Příslušné předpisy a katalogy

Další obsah spisu například při soudních sporech (výpovědi svědků, fotografie dřívějšího a současného stavu)

Databáze informací: dosahované ceny obdobných nemovitostí z realitních nabídek

²⁶ Parafráze Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., str. 61-62

1.4 Základní pojmy oceňování pro účely pojišťoven

Problematikou pojišťovnictví se zabývá zákon 277/2009Sb. o pojišťovnictví, který definuje pojem pojišťovnictví a zpracovává přepisy Evropského společenství. Zákon primárně řeší podmínky provozování činnosti pojišťovací a zajišťovací a výkon dohledu v pojišťovnictví. Pro potřeby diplomové práce je důležitější zákon o pojistné smlouvě číslo 37/2004 Sb., ze kterého vychází následující pojmy a definice.

Dohled nad činností pojišťoven vykonává v zákonem stanovené podobě a míře Česká národní banka. ČNB kontroluje především finanční zdraví pojišťoven (tvorba finančních rezerv na základě matematických modelů, správnost účetních postupů apod.) a z tohoto faktoru vyplývají solventnost, kterou definuje např.

Česká asociace pojišťoven jako: „*Schopnost pojišťovny nebo zajišťovny trvale zabezpečit vlastními zdroji úhradu závazků z pojišťovací nebo zajišťovací činnosti.*“²⁷

Dále monitoruje činnost pojišťovacích makléřů a certifikuje je (opravňuje) k vykonávání dané činnosti.

Trh takto hlídáný se dá označit za regulovaný. Česká asociace pojišťoven o regulovaném trhu pojišťovnictví říká:

*„Je takový trh, kdy právní předpisy z důvodu veřejného zájmu a ochrany spotřebitele vymezují práva a povinnosti účastníků trhu, zejména těch, kteří nabízejí zboží nebo službu s cílem, aby dostáli svým (finančním) závazkům. Aplikace práv a povinností do praxe je kontrolována státem nebo kompetentním úřadem zřízeným či určeným zákonem. Příkladem regulovaného trhu může být finanční nebo pojistný trh. Například provozování pojišťovací činnosti upravuje zákon o pojišťovnictví, který vymezuje práva a povinnosti pojišťoven a kompetence dohledu. Primární legislativu připravuje regulátor (MF) a sekundární legislativu (prováděcí vyhlášky k zákonům) ČNB.“*²⁸

1.4.1. Pojistný vztah

Vzniká mezi pojistníkem a pojistitelem při uzavření pojistné smlouvy. Pojistníkem je fyzická nebo právnická osoba. Pojistitelem je pojišťovna, která je definována jako právnická osoba, které bylo uděleno povolení k provozování pojišťovací činnosti. Tuzemská pojišťovna získá povolení od České národní banky. Pojišťovna z třetího státu od regulátora ze země, ve které má sídlo.

²⁷ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

²⁸ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

1.4.2. Pojistná smlouva

„Pojistná smlouva je smlouvou o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné.“²⁹

Paragraf 4 dále specifikuje obsah pojistné smlouvy³⁰:

- určení pojistitele a pojistníka,
- určení oprávněné osoby a případně její podíl na pojistném,
- určení, zda se jedná o pojištění škodové nebo obnosové,
- vymezení pojistného nebezpečí a pojistné události, pojistné doby
- výši pojistného, splatnost a typ pojistného – běžné nebo jednorázové

Paragraf 7 upravuje formu právních úkonů a říká, že pojistná smlouva musí mít písemnou formu a každá ze stran obdrží minimálně jedno vyhotovení. Výjimku tvoří smlouvy na dobu kratší jednoho roku. Pojistné je cena stanovená pojistnou smlouvou, kterou hradí pojistník za ochranu proti pojistné události. V případě pojistné události je pojistníkovi vyplaceno pojistné plnění. Pojistitelem je právnická osoba oprávněná provozovat pojišťovací činnost.

Jako potvrzení o uzavření pojistné smlouvy obdrží pojistník od pojistitele dle §9 takzvanou pojistku, která v případě nesepsání písemné formy smlouvy obsahuje číslo pojistné smlouvy. Smlouva obsahuje pojistné podmínky, které jsou zkráceně vyjádřeny jako:

„Podmínky zpracované pojistitelem pro uzavírání pojistných smluv pro jednotlivá pojistná odvětví, pro skupiny těchto odvětví nebo pro jednotlivé typy pojištění uzavíraných v rámci pojistného odvětví, zejména všeobecné pojistné podmínky, zvláštní nebo doplňkové pojistné podmínky.“³¹

²⁹ §2, zákon o pojistné smlouvě (37/2004 Sb., ve znění dalších předpisů)

³⁰ §4, zákon o pojistné smlouvě (37/2004 Sb., ve znění dalších předpisů)

³¹ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

1.4.3 Pojistná událost³²

Pojistnou událostí se rozumí nahodilá skutečnost, která je specifikována v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává. Se vznikem pojistné smlouvy je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění.

Nahodilá skutečnost je ve stejném paragrafu bodu a popsána jako skutečnost, která je možná, ale u které není jisté, zda v době platnosti pojistné smlouvy (pojistné době) nastane.

Míra pravděpodobnosti vzniku pojistné události se v terminologii pojišťoven nazývá pojistné riziko.

Pojistná událost – Škodní událost

Nad pojistnou událostí stojí takzvaná škodní událost, která je definovaná jako: „*Skutečnost, ze které vzniká škoda a která by mohla být důvodem vzniku pojistné události.*“³³

Pojistná událost končí takzvanou likvidací pojistné události definované jako:

*Soubor činností spojených s vyřizováním pojistné události, který počíná zahájením šetření nutného ke zjištění povinnosti pojišťovny plnit a rozsahu této povinnosti a končí stanovením výše pojistného plnění.*³⁴

³² §3, bod a),b), zákon o pojistné smlouvě (37/2004 Sb., ve znění dalších předpisů)

³³ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

³⁴ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

1.4.4 Typy cen

V oboru pojišťovnictví se využívá pro ocenění **cena časová** (v odstavci 1.2.1 uvedena jako věcná hodnota), která je opět specifikována v zákoně o pojistné smlouvě jako:

„cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí; stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo k zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem“³⁵

Dále je specifikována **cena nová** (v odstavci 1.2.1 uvedena jako cena reprodukční) jako:

„Cena, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu“³⁶

Česká asociace pojišťoven zmiňuje i **cenu obecnou** jako: *„Cena, kterou může pojištěný dosáhnout při prodeji předmětné věci v daném čase a místě pojištěn“³⁷* a dále i cenu obvyklou nebo obecnou jako: *„Cena, kterou může pojištěný dosáhnout při prodeji stejné, popř. obdobné věci v obvyklém obchodním styku v daném čase a místě pojištění“³⁸*

Při oceňování pro pojišťovny se stanovuje hodnota nemovitosti při uzavírání smlouvy a případně při pojistné události výše škody. V podmínkách smlouvy může být dále uvedeno, zda se při stanovení pojistné škody bude uvažovat s případným zhodnocením nebo znehodnocením pojištěné nemovitosti vlivem nahodilé skutečnosti a následné opravy.

Cena uvedená v pojistné smlouvě je pak dále vedena jako pojistná částka, která je dle české asociace pojišťoven definována jako: *„V pojistné smlouvě dohodnuté nejvyšší plnění z pojistné události, event. z několika pojistných událostí za určité časové období. Může být využívána i jako základ pro výpočet pojistného.“³⁹*

Pojistné hodnota může být meziročně upravována takzvanou indexací.

Česká asociace pojišťoven o indexaci píše jako o indexové složce:

„Na jejím základě dochází k zachování reálné hodnoty pojistné částky inflačním vyrovnáním.“⁴⁰

Dalo by se říct, že je obdobou koeficientu změn ceny staveb v cenové vyhlášce.

Indexaci definují všeobecné obchodní podmínky uvedené níže.

³⁵ §3bod v), zákon o pojistné smlouvě (37/2004 Sb., ve znění dalších předpisů)

³⁶ §3bod w), zákon o pojistné smlouvě (37/2004 Sb., ve znění dalších předpisů)

³⁷ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

³⁸ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

³⁹ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

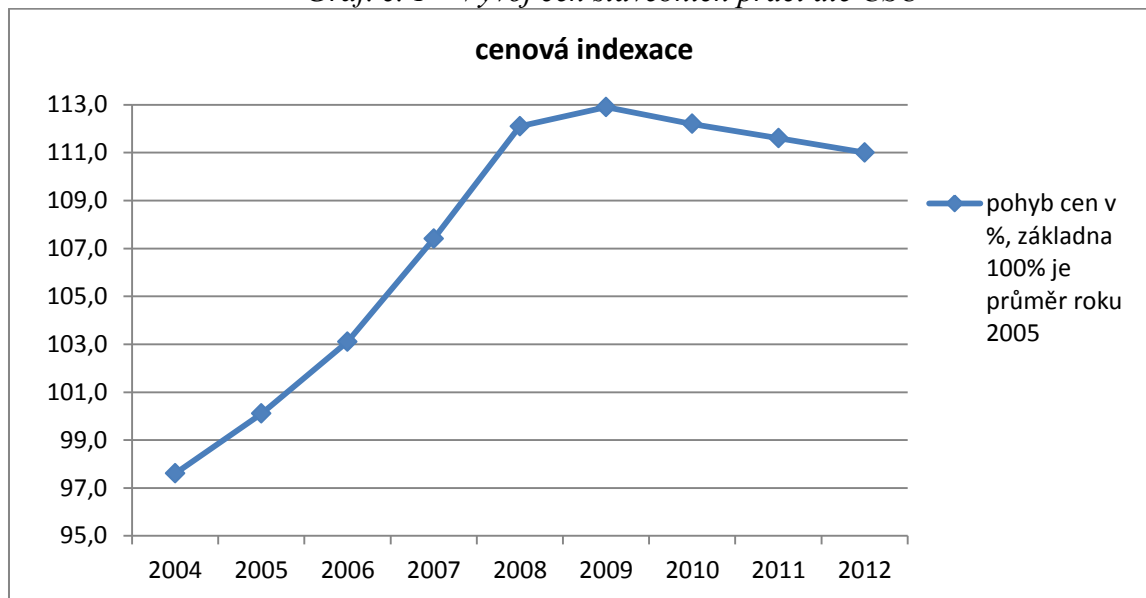
⁴⁰ <http://cap.cz/List.aspx?item=Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF&view=pro+web+Slovn%C3%ADk+poj%C5%AF>

Index cen stavebních prací dle ČSÚ⁴¹

Tab. č. 1 – Vývoj cen stavebních prací dle ČSÚ

Vývoj cen stavebních prací dle Českého statistického úřadu (%)										
CZ-CC	Typ objektu / rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1130	Budovy bytové ostatní	97,6	100,1	103,1	107,4	112,1	112,9	112,2	111,6	111,0

Graf. č. 1 – Vývoj cen stavebních prací dle ČSÚ



1.5 Obchodní podmínky a terminologie pojišťoven

Obchodní podmínky jednotlivých pojišťoven vyplývají ze zákonných úprav České republiky.

Odpovídající právní předpisy:

- zákon č. 277/2009 Sb. o pojišťovnictví, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, ve znění pozdějších předpisů,

a další, které však nejsou pro vztah pojišťovny a klienta s nemovitostí, která je předmětem pojistné smlouvy, důležité a jsou zaměřeny na finanční solventnost pojišťoven, činnost pojišťovacích makléřů apod.

⁴¹ http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ipc_cr

1.5.1 Vybrané části všeobecných obchodních/pojistných podmínek

Při uzavírání pojistné smlouvy jsou součástí takové smlouvy všeobecné podmínky, které jsou vždy stejné. Dále mohou být součástí smlouvy podmínky zvláštní, které jsou dojednány individuálně dle potřeb jednotlivých pojistných smluv. Dále se zaměřím na podmínky všeobecné, které jsou dohledatelné ve veřejných dokumentech jednotlivých pojišťoven. Z logiky věci vyplývá, že nemohu objektivně analyzovat zvláštní podmínky, které ve většině případů ani nemusí smlouva obsahovat a jsou vždy předmětem jednání.

Všeobecné podmínky vycházejí z výše uvedeného zákona o pojistné smlouvě. Pojišťovny pro oceňování nemovitostí využívají znalecké posudky vypracované způsobilými osobami i vlastní (interní) metodiku pro stanovení minimálních pojistných cen. Např. metodický materiál pro pojištění majetku a odpovědnosti za škodu občanů pojišťovny Kooperativa jasně uvádí, že každá hlavní budova s udržovanými hlavními konstrukčními prvky se pojišťuje na cenu novou. O ceně časové se dá uvažovat u starších budov s horším technickým stavem, který ale stále umožňuje pojištění. S časovou cenou se dá počítat na výslovné přání klienta – pojistníka u starších budov s dobrým technickým stavem. Interní metodika pojišťoven může být pouze orientačním výpočtem, cena dle interní metodiky je však dolní hranice pro určení pojistné hodnoty, jinak řečeno je minimální pojistnou hodnotou nemovitosti. Při stanovení hodnoty nemovitosti pod touto hranicí je nutné odborné zhodnocení. Kopie takového zhodnocení – znaleckého posudku poté tvoří nedílnou součást pojistné smlouvy.

Česká podnikatelská pojišťovna

Pojistná hodnota může být vyjádřena jako⁴²:

- *Cena nová*
- *Cena časová*
- *Jiným způsobem (např. znaleckým posudkem)*

Pojistná částka uvedená v pojistné smlouvě je horní hranicí plnění pojistitele a má odpovídat pojistné hodnotě věci.

Byla-li pojistníkem stanovena pojistná částka nižší, než je pojistná hodnota pojištěného majetku, nastává podpojištění. V případě vzniku pojistné události sníží pojistitel pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je pojistná částka k pojistné hodnotě.⁴³

Převyšuje-li pojistná částka pojistnou hodnotu pojištěného majetku, nastává přepojištění. Pojistník nebo pojistitel může navrhnout, aby byla pojistná částka snížena při současném poměrném snížení pojistného pro další pojistné období následujícím po této změně.⁴⁴

V případě zničení nebo ztráty věci poskytuje pojistitel v pojištění majetku plnění ve výši nové hodnoty věci, tj. částky potřebné k pořízení nové věci stejného druhu a parametrů za v místě obvyklé ceny. U věci, jejíž časová hodnota, tj. hodnota věci bezprostředně před pojistnou událostí, představovala méně než 40% nové hodnoty věci, poskytuje pojistitel plnění ve výši časové hodnoty.⁴⁵

V případě poškození věci poskytuje pojistitel v pojištění majetku plnění ve výši účelně vynaložených nákladů na opravu věci, nejvýše však ve výši nové hodnoty věci. U věci, jejíž časová hodnota představovala méně než 40% nové hodnoty věci, poskytuje pojistitel plnění nejvýše ve výši časové hodnoty.⁴⁶

Pojistná hodnota věci je součtem nových hodnot věci s časovou hodnotou představující alespoň 40% nové hodnoty těchto věcí a časových hodnot věci s časovou hodnotou představující méně než 40% nové hodnoty těchto věcí.⁴⁷

⁴² ČPP, Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku VPPM 1/07, článek 4, bod 2

⁴³ ČPP, Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku VPPM 1/07, článek 4, bod 5

⁴⁴ ČPP, Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku VPPM 1/07, článek 4, bod 6

⁴⁵ ČPP, Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku VPPM 1/07, článek 13, bod 3

⁴⁶ ČPP, Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku VPPM 1/07, článek 13, bod 4

⁴⁷ ČPP, Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku VPPM 1/07, článek 13, bod 6

ČSOB pojišťovna

Veškeré ceny při poskytování pojistného plnění pojistitele (nové, časové, jiné) nebo stupně opotřebení, budou vždy odborně stanoveny pojistitelem, případně stanoveny k tomu způsobilou osobou, po dohodě s pojistitelem. Dále pojistitel rozhodne, zda se jedná o poškození nebo zničení předmětu pojištění.⁴⁸

Pojistná hodnota předmětu pojištění je nová cena, tj. částka, kterou je třeba vynaložit na znovuzřízení předmětu pojištění srovnatelného druhu, kvality a užitné hodnoty v daném místě.⁴⁹

Pokud pojištěný do 3 let od vzniku pojistné události neprokáže, že poškozený nebo zničený předmět pojištění opravil nebo místo něho pořídil novou věc nebo jiný majetek srovnatelných parametrů nebo neprokáže, že tak učiní, má pojistitel právo poskytnout pojistné plnění pouze do časové ceny poškozeného nebo zničeného předmětu pojištění snížené o cenu použitelných zbytků.⁵⁰

Je-li v době vzniku pojistné události pojistná částka nižší o více jak 15 %, než je pojistná hodnota předmětu pojištění, nastane podpojištění a pojistitel má právo snížit pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty předmětu pojištění.⁵¹

Pokud je v pojistné smlouvě sjednána pro pojištění nemovitostí indexace pojistné částky, pojistitel a pojistník sjednávají, že výše pojistné částky a pojistného pro pojištění nemovitostí ve druhém a každém dalším pojistném období je rovna součinu:

- výše pojistné částky respektive pojistného platné a účinné v bezprostředně předcházejícím pojistném období a*
- koeficientu.*

Koeficientem se rozumí naposledy známá hodnota průměrného ročního indexu cen stavebních prací a stavebních děl celkem za kalendářní rok vyhlášeného Českým statistickým úřadem před počátkem druhého a každého dalšího pojistného období.

Kdykoliv v době trvání pojištění je pojistník oprávněn navrhnout pojistiteli zrušení indexace pojistné částky dohodou.⁵²

⁴⁸ ČSOB Pojišťovna, VPP, Pojištění majetku a odpovědnosti občanů, část A, článek 8, bod 1

⁴⁹ ČSOB Pojišťovna, VPP, Pojištění majetku a odpovědnosti občanů, část B, článek 8, bod 2

⁵⁰ ČSOB Pojišťovna, VPP, Pojištění majetku a odpovědnosti občanů, část B, článek 10, bod 4

⁵¹ ČSOB Pojišťovna, VPP, Pojištění majetku a odpovědnosti občanů, část B, článek 10, bod 8

⁵² ČSOB Pojišťovna, VPP, Pojištění majetku a odpovědnosti občanů, část B, článek 9, bod 1-3

Kooperativa

Pojistnou hodnotou věci je její nová cena (pojištění na novou cenu), není-li v těchto všeobecných pojistných podmínkách nebo v pojistné smlouvě ujednáno jinak.⁵³

Pojistnou částku stanoví pojistník tak, aby odpovídala pojistné hodnotě pojištěné věci v době uzavření pojistné smlouvy⁵⁴

Je-li v době vzniku pojistné události pojistná částka stanovená pojistníkem nižší než pojistná hodnota pojištěné věci, má pojistitel právo snížit pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je pojistná částka k pojistné hodnotě pojištěné věci.⁵⁵

Byla-li věc pojištěna na novou cenu, vzniká oprávněné osobě právo, aby jí pojistitel vyplatil v případě:

- a) zničení, odcizení nebo ztráty pojištěné věci částku odpovídající přiměřeným nákladům na znovupořízení stejné nebo srovnatelné nové věci a sníženou o cenu využitelných zbytků,*
- b) poškození pojištěné věci částku odpovídající přiměřeným nákladům na opravu poškozené věci a sníženou o cenu využitelných zbytků nahrazovaných částí.*

Bude-li poškozena, zničena, odcizena nebo ztracena věc, jejíž zůstatková hodnota byla před vznikem pojistné události nižší než 30% její nové ceny, vyplatí pojistitel plnění podle odstavce 5 tohoto článku.⁵⁶

Byla-li věc pojištěna na časovou cenu, vzniká oprávněné osobě právo, aby jí pojistitel vyplatil v případě:

- a) zničení, odcizení nebo ztráty pojištěné věci částku odpovídající přiměřeným nákladům na znovupořízení stejné nebo srovnatelné nové věci a upravenou o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo zhodnocení věci (např. opravou, modernizací) z doby před pojistnou událostí a o cenu využitelných zbytků.*
- b) poškození pojištěné věci částku odpovídající přiměřeným nákladům na opravu poškozené věci a upravenou o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo zhodnocení nahrazovaných částí z doby před pojistnou událostí a o cenu využitelných zbytků.⁵⁷*

„Není-li v pojistné smlouvě ujednáno jinak, bude pojistitel během trvání pojištění aktualizovat pojistnou částku bytového domu, limit plnění pro ostatní objekty a pojistné v

⁵³ Kooperativa, VPP pro pojištění bytových domů, M-200/12, článek 21, bod 2

⁵⁴ Kooperativa, VPP pro pojištění bytových domů, M-200/12, článek 21, bod 4

⁵⁵ Kooperativa, VPP pro pojištění bytových domů, M-200/12, článek 22, bod 1

⁵⁶ Kooperativa, VPP pro pojištění bytových domů, M-200/12, článek 24, bod 4

⁵⁷ Kooperativa, VPP pro pojištění bytových domů, M-200/12, článek 24, bod 5

závislosti na vývoji stavebního cenového indexu za uplynulý pojistný rok (dále jen „indexace“)

*Stavební cenový index stanoví pojistitel na základě údajů veřejně publikovaných Českým statistickým úřadem.*⁵⁸

„Pokud pojistník vyjádřil s indexací nesouhlas, vystavuje se riziku podpojištění.“⁵⁹

Grafické porovnání

Tab. č. 2 – Porovnání pojistných podmínek vybraných pojišťoven

Shrnutí pojistných podmínek ovlivňujících pojistnou hodnotu			
pojišťovna	Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB
vyjádření pojistné hodnoty	cena nová, cena časová, znalecký posudek ne starší 6 - ti měsíců	pojistnou hodnotu stanoví pojistník dle skutečnosti, pojistitel schválí nebo upraví pojistné plnění	cena nová, cena časová, jiné stanovené pojistitelem nebo způsobilou osobou po dohodě s pojistitelem
pojistná částka	je horní hranicí pojistného plnění		
hranice pro vyrovnání pojistné události dle ceny časové	časová cena těsně před pojistnou událostí klesne pod 40% ceny nové	časová cena těsně před pojistnou událostí klesne pod 30% ceny nové, lze pojistit přímo na cenu časovou starší budovy neboli přání pojistníka	stanoví pojistitel nebo způsobilá osoba po dohodě s pojistitelem při plnění pojistného
hranice podpojištění	20% ⁶⁰	20%	15%
indexace	lze uvést jako pojistnou podmínku zvláštní nebo doplňující	ve všeobecných podmínkách, indexace dle ČSÚ	ve všeobecných podmínkách, indexace dle ČSÚ

⁵⁸ Kooperativa, VPP pro pojištění bytových domů, M-200/12, článek 25, bod 1 a 2

⁵⁹ Kooperativa, VPP pro pojištění bytových domů, M-200/12, článek 25, bod 5

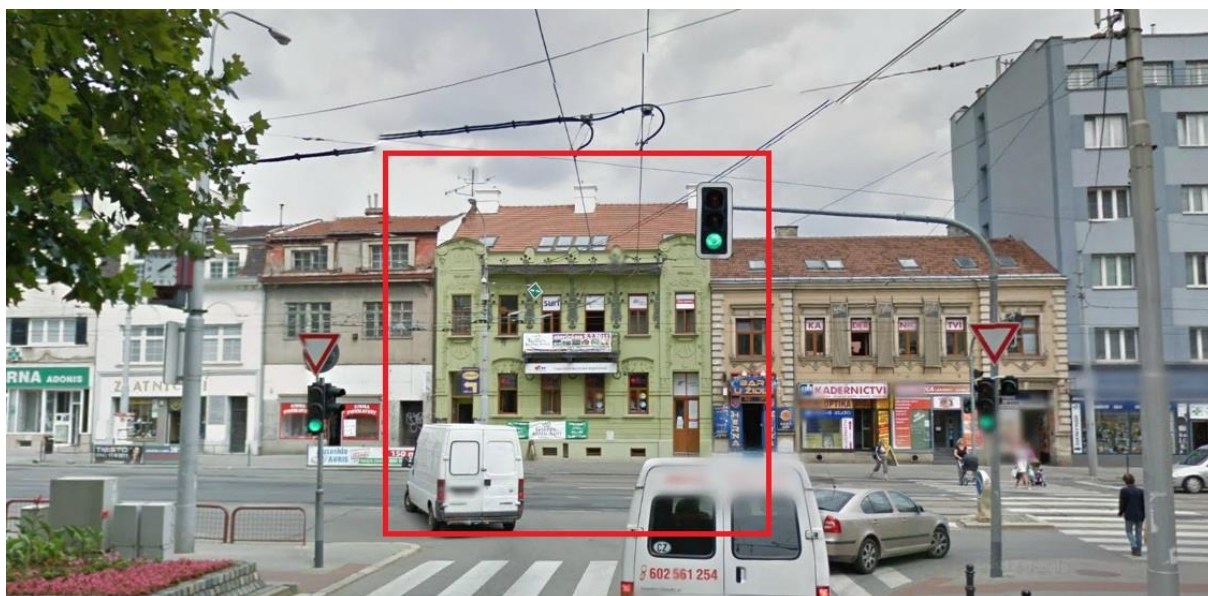
⁶⁰ Doplňkové pojistné podmínky ČPP

2. Oceňovaná nemovitost

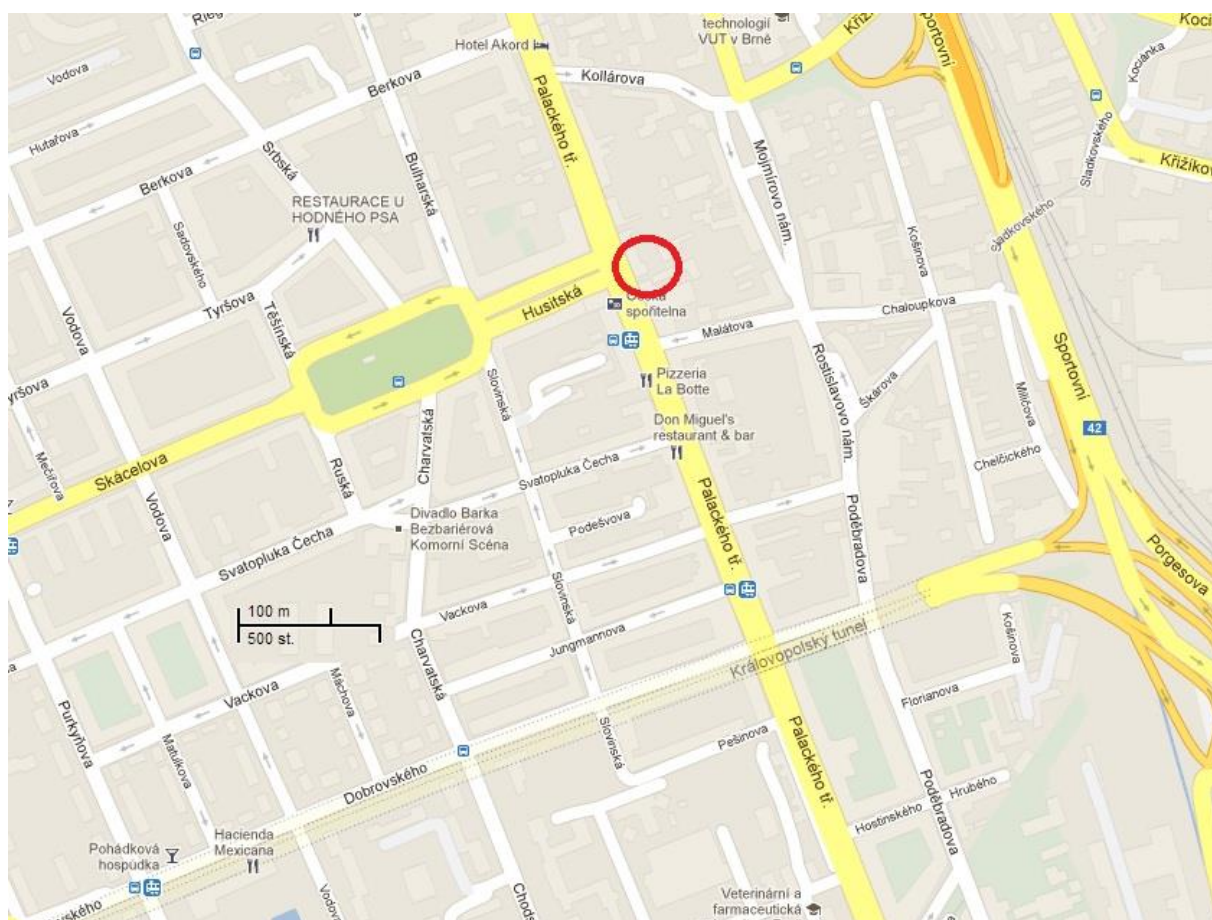
2.1 Základní údaje

Bytový dům s 1 PP a 4 NP v Brně – Králově Poli na ulici Palackého třída 879/84.

Obr. č. 1 – Pohled na oceňovanou nemovitost, zdroj <https://maps.google.cz>



Obr. č. 2 – Grafické určení polohy objektu, zdroj <https://maps.google.cz>



2.2 Situace oceňované nemovitosti

Nemovitost se nachází na ulici Palackého třída, orientační číslo 84.

Nemovitost je zapsaná na listu vlastnictví číslo 6011 v katastrálním území Královo Pole.

Nemovitosti zapsané na LV 6011:

- parcela číslo 1076: zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 309m²,
- parcela číslo 1077: zahrada s výměrou 131 m²,
- stavba č.p. 879: bytový dům

Jediným vlastníkem nemovitostí na LV je Ing. Pavel Marcinka, bytem Palackého třída 879/84, Brno, Královo Pole, 612 00. U všech nemovitostí je uvedeno zástavní právo smluvní.

U zahrady (parcela č. 1077) je BPEJ 20210.

Projektová dokumentace a katastrální mapa jsou přílohou této práce.

Užitné plochy jednotlivých místností a celkový souhrn podlaží

Tab. č. 3– Užitná plocha nemovitosti

1 PP				
číslo	název	plocha/m ²		
001	schodišťový prostor	7,09		
002	prostory restaurace	57,21		
003	prostory restaurace	80,87		
004	tech. zázemí restaurace	54,62		
005	WC	8,97		
006	schodišťový prostor	14,52	celkem podlaží	223,28

1 NP				
číslo	název	plocha/m ²		
101	schodišťový prostor	9,44		
102	chodba, sch. Prostor	42,44		
103	komerční prostor 1	33,51		
104	komerční prostor 2	99,91		
105	WC komer. prostoru 2	3,68		
106	WC komer. prostoru 2	3,68		
107	WC komer. prostoru 1	3,02		
108	technické zázemí	2,73		
109	terasa	25,51	celkem podlaží	223,92

2 NP				
číslo	název	plocha/m ²		
201	schodišťový prostor	18,36		
202	komerční prostor 3	22,55		
203	komerční prostor 3	24,28		
204	komerční prostor 3	26,14		
205	komerční prostor 3	20,91		
206	WC komer. prostoru 3	4,51		
207	komerční prostor 4	20,96		
208	komerční prostor 4	23,86		
209	komerční prostor 4	38,83		
210	komerční prostor 4	3,2		
211	WC komer. prostoru 4	5,57	celkem podlaží	209,17

3 NP				
číslo	název	plocha/m ²		
301	schodišťový prostor	6,72		
302	prostory bytu 1	7,63		
303	prostory bytu 1	6,17		
304	prostory bytu 1	41,1		
305	prostory bytu 1	66,46		
306	prostory bytu 1	24,46		
307	WC byt. prostoru 1	12,3		
308	terasa	28,9	celkem podlaží	193,74

4 NP				
číslo	název	plocha/m ²		
401	schodišťový prostor	23,3		
402	prostory bytu 1	26,3		
403	prostory bytu 1	29,1		
404	terasa	32,3		
405	WC byt. prostoru 1	2,3	celkem podlaží	113,3

souhrn	
1 PP	223,28
1 NP	223,92
2 NP	209,17
3 NP	193,74
4 NP	113,3
celkem	963,41

2.3 Ocenění dle vyhlášky číslo 3/2008

2.3.1 Výchozí cena stavby – nákladová dle cenového předpisu

Tab. č. 4– Výpočet nákladovou metodou

Výpočet ceny podle § 3 a přílohy č. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - BD zděný, podsklepený, se sklonitou střechou		
Typ budovy dle přílohy č.2 pro určení ZC, Kč/m ³	typ K - dům vícebytový (netypový)	
Koeficienty změn cen staveb - Ki v členění podle kódů klasifikací CZ-CC	Ki = 2,131 (1122 46.21.11.2 Budovy tří a vícebytové)	
Koeficient polohový podle přílohy č. 14	Brno = 1,24	
Koeficient prodejnosti podle polohy objektu (příloha č.39) Kp	Bytové domy = 7, Královo Pole – > Brno 3 = 2,237	
Základní cena dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky	Kč/m ³	2 150,00
Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce	K₁ (zděná)	0,94
Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti prům. zastavěného podlaží	K₂ = 0,92+6,60/PZP = 192,48	0,95
Koeficient přepočtu základní ceny podle prům. výšky podlaží	K₃ = 2,10/v +0,30 = 2,88	1,03
Upravená základní cena	ZCu = ZC x K₁ x K₂ x K₃	1 982,76
Obestavěný prostor objektu dle § 5	OP m ³	3 951,90
Koeficient vybavení (z výpočtu, tabulka níže)	K₄	1,04914
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)	K₅	1,23
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K_i	2,131
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	2,237
Zákl. cena upravená bez Kp	ZCu x K ₄ x K ₅ x Ki	5 452,45
Zákl. cena upravená s Kp	ZCu x K ₄ x K ₅ x Ki x Kp	12 197,13
Rok odhadu	rok	2013
Rok výstavby (rekonstrukce)	rok	1905 (2000)
Stáří (roků)	S	108 (13)
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)	analyticky
Celková předpokládaná životnost Z	roků	100
Opotřebení O	%	27,51
Výchozí cena CN	Kč	21 547 543
Stupeň dokončení stavby D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby CND	Kč	21 547 543
Odpočet na opotřebení O	27,51 %	-5 928 383
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp	Kč	15 619 161
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?		ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti	Kč	15 619 161
Cena ke dni odhadu C_N	Kč	34 940 062

Tabulka pro výpočet koeficientu K_4 :

Tab. č. 5– Výpočet nákladovou metodou 2

Koeficient vybavení (z výpočtu, tabulka níže)			K_4					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl	%	Pod.č.	Koef.	u.p.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Základové pásy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Zdivo	Zděné z plných cihel/nově Porotherm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	Spřažené desky ŽB s rovným podhledem	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Střecha	Krov dřevěný vázaný/kovové nosné prvky	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytina	Sklonitá sedlová -pálená taška / plochá dvouvrstvá - pozinkovaný plech	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované / měděné svody a žlaby	N	0,00700	100	0,00700	1,54	0,01078
7	Vnitřní omítky	Vápenné hladké / sádkokarton	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Fasádní omítky	Vápenné hladké	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Vnitřní obklady	Keramický	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
11	Schody	Kamenina, 3/4 NP masivní ohýbané dřevo	N	0,03000	100	0,03000	1,54	0,04620
12	Dveře	Dřevěné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	Kastlová dřevěná	N	0,05400	100	0,05400	1,54	0,08316
14	Podlahy obytných místností	Parkety	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
16	Vytápění	Plynový kotel	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
17	Elektroinstalace	Světelná a třífázová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
18	Bleskosvod	Ano	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
19	Rozvod vody	Studené i teplé	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
20	Zdroj teplé vody	Plynový kotel	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
21	Instalace plynu	Instalováno	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
22	Kanalizace	Svislé plastické, ze věch hygienických místností	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
23	Vybavení kuchyní	Plynové/elektrické sporáky, standard	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
24	Vnitřní vybavení	Umyvadla, vany, sprch. Kouty, standart	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
25	Záchody	Standardní splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800

Tabulka pro výpočet opotřebení analytické metody:

Tab. č. 6 – Výpočet nákladovou metodou 3

Analytická metoda výpočtu opotřebení bytového domu										
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Podíl	%	Pod.č.	min. živ	max. živ	životnost	stáří	opotřebení	op. X pod.
1	Základy	0,060	100	0,060	150	200	190	13	6,84	0,41
2	Zdivo	0,188	100	0,188	80	200	190	89	46,84	8,81
3	Stropy	0,082	100	0,082	80	200	150	13	8,67	0,71
4	Střecha	0,053	100	0,053	70	150	120	13	10,83	0,57
5	Krytina	0,024	100	0,024	40	80	60	13	21,67	0,52
6	Klempířské konstrukce	0,007	100	0,007	30	80	60	8	13,33	0,09
7	Vnitřní omítky	0,069	100	0,069	50	80	60	13	21,67	1,50
8	Fasádní omítky	0,031	100	0,031	30	60	50	8	16,00	0,50
10	Vnitřní obklady	0,021	100	0,021	30	50	45	13	28,89	0,61
11	Schody	0,030	100	0,030	80	200	180	108	60,00	1,80
12	Dveře	0,032	100	0,032	50	80	70	8	11,43	0,37
13	Okna	0,054	100	0,054	50	80	70	8	11,43	0,62
14	Podlahy ob. místn.	0,031	100	0,031	15	80	50	13	26,00	0,81
15	Podlahy ost. místn.	0,031	100	0,031	30	50	40	13	32,50	1,01
16	Vytápění	0,047	100	0,047	20	50	40	13	32,50	1,53
17	Elektroinstalace	0,052	100	0,052	25	50	40	13	32,50	1,69
18	Bleskosvod	0,004	100	0,004	30	50	40	13	32,50	0,13
19	Rozvod vody	0,033	100	0,033	20	50	40	13	32,50	1,07
20	Zdroj teplé vody	0,021	100	0,021	20	40	30	13	43,33	0,91
21	Instalace plynu	0,004	100	0,004	20	50	40	13	32,50	0,13
22	Kanalizace	0,032	100	0,032	30	60	50	13	26,00	0,83
23	Vybavení kuchyní	0,018	100	0,018	15	30	25	13	52,00	0,94
24	Vnitřní vybavení	0,038	100	0,038	30	60	50	13	26,00	0,99
25	Záchody	0,038	100	0,038	30	60	50	13	26,00	0,99
celkové opotřebení jednotlivých konstrukcí x podíl konstrukcí pro budovu typ K dle přílohy č. 15										27,51

	podíl	stáří
zdivo původní	80,00 %	108
zdivo nové	20,00 %	13
celkové stáří	89	

2.3.2 Výnosová metoda dle cenového předpisu

Tab. č. 7 – Výpočet výnosovou metodou

Výnosová metoda podle cenového předpisu			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt	Užitná plocha	nájemné měsíčně	
1 PP - restaurace	201,6	Kč	35 000
1 NP ČPP 1	110	Kč	40 000
1 NP ČPP 2	36,5	Kč	8 000
2 NP Forbia	99,4	Kč	22 000
2 NP Estetické Centrum	92,4	Kč	20 000
3/4 NP Byt	239	Kč	25 000
Celkem příjem z nájemného ročně		Kč	1 800 000
míra kapitalizace			
nemovitost pro administrativu		%	6,5
bytový dům netypový		%	4,5
nemovitost pro obchod		%	8
převažující		%	6,5
úprava pro netypový dům		%	-0,1
úprava pro obchod		%	+0,2
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	6,6
cena pozemku dle cenové mapy			
číslo parcely		1076	
název KÚ		Královo Pole	
identifikátor parcely		163070	
Cenová mapa č. 9 – v příloze		(Kč/m²)	4410
Zastavěná plocha		m²	309
Cena pozemku		Kč	1 362 690
Snížení ročních výnosů dle § 23, bodu 4 (40%)		Kč	720 000
Snížení ročních výnosů dle § 23, bodu 4 (5% z ceny pozemku)		Kč	68 135
Snížení celkem		Kč	788 135
Cena nemovitosti zjištěná výnosovým způsobem		Kč	15 331 295

Výpočet míry kapitalizace

Tab. č. 8 – Výpočet výnosovou metodou 2

míra kapitalizace	%	podíl v objektu v %
nemovitost pro administrativu	6,5	60
bytový dům netypový	4,5	20
nemovitost pro obchod	8	20
převažující	6,5	
úprava pro netypový dům	-0,1	
úprava pro obchod	0,2	
výsledná míra kapitalizace	6,6	

2.3.3 Porovnávací metoda

Tab. č. 9 – Výpočet porovnávací metodou

Cílová nemovitost	užitná plocha
Dům Palackého třída	963,4
Nemovitosti z internetové prodejní databáze	
Dům Bratislavská	1415
Dům Bulharská	1000
Dům Svitavská	478
Dům Francouzská	1398
Dům Kounicova/Veveří	1800
Dům Palackého třída	928,8

Nemovitosti z databáze RK, smluvní ceny	
Dům Štefánikova	761
Dům Hlinky	313
Dům Vinohrady	188

Lokalita		1	2	3	4	5
Cena požadovaná (Kč)		7 900 000	33 691 580	9 000 000	24 670 000	35 000 000
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)		6 715 000	28 637 843	7 650 000	20 969 500	29 750 000
K1	lokalita	0,85	1,00	0,90	0,95	1,10
K2	technický stav	0,50	1,00	0,60	0,85	0,80
K3	velikost RD	1,30	1,10	0,70	1,20	1,40
K4	vybavení RD	0,50	1,05	0,75	0,90	0,95
K5	velikost pozemku	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
K6	doprava	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00
K7	úvaha znalce	0,90	1,00	0,95	1,00	1,00
IO (1-6)		0,248625	1,27	0,26	0,83	1,1704
Cena možného pronájmu oceň. Objektu (Kč)		27 008 547	22 540 608	29 899 310	25 310 352	25 418 660
Lokalita		6	7	8	9	
Cena požadovaná (Kč)		40 000 000	20 000 000	7 500 000	9 500 000	
Koef. redukce na pramen ceny		0,85	1	1	1	
Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)		34 000 000	20 000 000	7 500 000	9 500 000	
K1	lokalita	0,99	0,95	1,30	0,95	
K2	technický stav	1,00	1,00	0,85	1,00	
K3	velikost RD	1,00	0,90	0,40	0,40	
K4	vybavení RD	0,95	1,00	0,80	1,35	
K5	velikost pozemku	1,00	1,10	1,15	1,10	
K6	doprava	1,00	1,00	1,00	1,00	
K7	úvaha znalce	1,00	1,00	0,80	0,90	
IO (1-6)		0,94	0,94	0,33	0,51	
Cena možného pronájmu oceň. Objektu (Kč)		36 150 984	21 265 284	23 054 790	18 705 574	
Průměr		25 483 790				
Odhad		25 450 000				

2.3.4 Výnosová metoda

Tab. č. 10 – Výpočet porovnávací metodou 2

Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou			
Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt	Užitná plocha	nájemné měsíčně	
1 PP - restaurace	201,6	Kč	35 000
1 NP ČPP 1	110	Kč	40 000
1 NP ČPP 2	36,5	Kč	8 000
2 NP Forbia	99,4	Kč	22 000
2 NP Est. Centrum	92,4	Kč	20 000
3/4 NP Byt – výpočet níže	239	Kč	25 000
Celkem příjem z nájemného ročně		Kč	1 800 000
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	21 547 543
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	15 619 161
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	50
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	0,3
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	6,6
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,05
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti – vypočtena pomocí e-formuláře, v příloze		Kč	5 500
Pojištění (pokud není známé, tak vzít cca 0,08% z RC)		Kč	15 000
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	98 483
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy		Kč	50 000
Správa nemovitostí		Kč	5 000
Jiné náklady		Kč	0
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0
Celkem výdaje ročně		Kč	173 983
Výpočet čistého ročního nájemného			1 800 000
Příjmy ročně celkem		Kč	1 800 000
Výdaje ročně celkem		Kč	173 983
Čisté roční nájemné		Kč	1 626 017
Výpočet výnosové hodnoty			
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?		ano	
Čisté roční nájemné		Kč	1 626 017
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		%	0,066
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu		Kč	24 636 616
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu		Kč	0
Výnosová hodnota v současném stavu		Kč	24 650 000

Výpočet nájmu z bytové jednotky porovnávací metodou

Tab. č. 11 – Výpočet porovnávací metodou 3

Cílová nemovitost	užitná plocha	bez venkovních prostor (terasy, balkony)
Byt 5+kk Palackého třída	300	239
Porovnávané nemovitosti		
5+1 Malinovské náměstí	240	226
4+kk Náměstí Svobody	330	130
4+kk Josefská	220	220
4+kk Soukenická	281	144
5+1 Ponava	170	170

Lokalita		1	2	3	4	5	Průměr	Odhad
Cena požadovaná (Kč)		28 000	29 900	39 900	35 000	16 000		
Koef. re-dukce na pramen ceny		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85		
Cena po redukci na pramen ceny (Kč)		23 800	25 415	33 915	29 750	13 600		
K1	lokalita	1,10	1,15	1,05	0,95	0,95		
K2	tech. Stav	1,00	1,15	1,00	1,10	1,00		
K3	velikost RD	1,00	0,70	1,00	0,75	0,90		
K4	vybavení RD	1,10	1,15	1,15	1,15	1,10		
K5	velikost pozemek	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
K6	Doprava	1,00	1,00	0,95	0,95	0,98		
K7	Úvaha znalce	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00		
IO (1-6)		1,21	1,12	1,09	0,86	0,92	24 605	25 000
Cena možného pronájmu oceň. Objektu (Kč)		19 669	22 736	31 121	34 745	14 756		

2.3.5 Kombinace nákladového a výnosového způsobu dle cenového předpisu

Pro stanovení hodnoty metodou kombinace dle cenového předpisu je nutné zatřídit nemovitost do skupiny dle tabulky číslo 1 v příloze číslo 17 uvedené níže.

Tab. č. 12 – tabulka pro stanovení kódu budovy dle cenového předpisu

CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITOSTI		
označení skupiny	Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nemovitosti nebo na její poptávku	Rozvojové možnosti nemovitosti
A	s pozitivním dopadem	ano
B		ne
C	bez zásadních změn - stabilizovaná oblast	ano
D		ne
E	s negativním dopadem	ano
F		ne

Při stanovení skupiny u oceňované nemovitosti postupujeme podle výkladu z Úředního oceňování majetku: „Nemovitosti, u nichž je růst nájemného zaručen polohou nemovitosti (např. umístění v centru obce nebo jiné významné lokalitě), se zařadí do skupiny kódu A. Jiné zařazení lze pouze na základě průkazného doložení negativních změn v okolí.“⁶¹

Pro skupinu A jsou dále stanoveny tyto parametry⁶²:

Tab. č. 13 – výpočtové vzorce pro kombinaci

Kód skupiny	$CV \leq CN$	$CV \geq CN$
A	pro budovy a haly	budovy typu J a K
	$CV + 0,40 R$	$CV \times 1,15$

, kde $R = |CV - CN|$

CV – cena zjištěná výnosovým způsobem činí 15 331 295 Kč

CN – cena zjištěná nákladovým způsobem bez Kp činí 15 619 161 Kč.

Platí tedy podmínka $CV \leq CN$

$$R = |15\,331\,295 - 15\,619\,161| = 287\,866$$

$$\text{Cena zjištěná kombinací} = CV + 0,40 R = 15\,331\,295 + 0,40 \times 287\,866 = \mathbf{15\,446\,441\,Kč}$$

⁶¹ Úřední oceňování majetku 2013, Prof. Ing. Albert Bradáč, Ing. Vlasta Scholzová, Ing. Pavel Krejčíř, str. 114

⁶² Úřední oceňování majetku 2013, Prof. Ing. Albert Bradáč, Ing. Vlasta Scholzová, Ing. Pavel Krejčíř, str. 114

2.4 Rekapitulace hodnot dle jednotlivých metod

Jednotlivé metody zohledňují nebo naopak nezohledňují cenu pozemku. Níže je uvedena tabulka s kombinacemi cen nemovitosti a pozemku. Pro potřeby pojišťoven není cena pozemku rozhodující hodnota. Při pojistné události dochází ke škodě na stavebním objektu a předpokládá se opětovné využití pozemku pro novou stavbu při totální škodě nebo rekonstrukce stávajícího objektu.

Výpočet ceny pozemku dle cenové mapy:

Tab. č. 14 – cena pozemku, cenová mapa

Cena pozemku dle cenové mapy			
parcela	výměra v m ²	Kč/m ²	cena
parcela číslo 1076	309	4410	1 362 690
parcela číslo 1077	131	4410	577 710
celkem			1 940 400

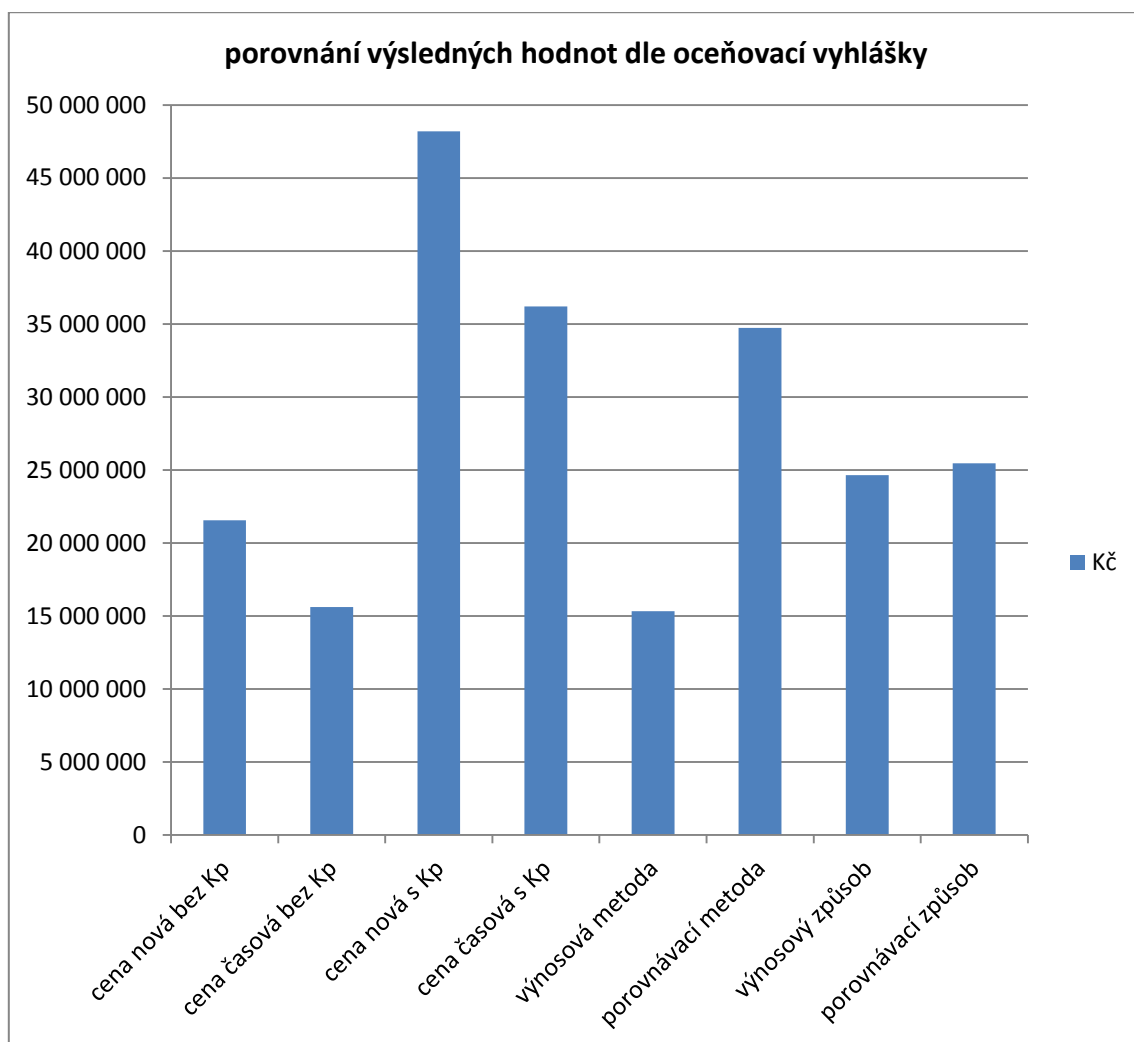
Tab. č. 15 – srovnání výsledných hodnot jednotlivých metodik

přehled jednotlivých hodnot zjištěných dle vybraných metodik		
	cena zohledňující hodnotu pozemku	cena bez hodnoty pozemku
nákladová metoda dle cenového předpisu		
cena nová bez Kp	23 487 943	21 547 543
cena časová bez Kp	17 559 561	15 619 161
cena nová s Kp	50 142 254	48 201 854
cena časová s Kp	36 880 462	34 940 062
výnosová metoda dle cenového předpisu	15 331 295	13 390 895
výnosová metoda	24 636 616	22 696 216
porovnávací způsob	25 000 000	23 059 600

Hodnoty v tabulce výše jsou pouze pro účely porovnání jednotlivých metod a jejich přístupu k výpočtu hodnoty nemovitosti. U nákladové metody lze brát cenu bez pozemku jako vypovídající hodnotu vynaložených financí pro stavbu obdobného objektu.

Hodnota zjištěná výnosovým způsobem bez započítání pozemku pod objektem je logický nesmysl, protože bez dané polohy určené právě pozemkem by nebyl obdobný výnos z nemovitosti možný a značně by se lišil. Jak je uvedeno v dalších kapitolách, bude pro stanovení pojistné hodnoty nemovitosti důležitá cena nová a cena časová, a to bez koeficientu prodejnosti.

Graf. č. 2 – srovnání výsledných hodnot jednotlivých metodik



Metoda střední hodnoty, Naegeliho metoda váženého průměru, Bradáčova úprava

Jak říká Bradáč⁶³, pro určení odhadu obvyklé ceny lze využít Naegeliho metodu váženého průměru.

Dále Bradáč uvádí⁶⁴, že jako podklad pro zjištění ceny obvyklé má být využita hodnota získaná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti.

Srovnávat budeme:

- cenu (hodnotu) nákladovou, resp. cenu stanovenou nákladovým způsobem (časovou cenu, věcnou cenu),
- cenu (hodnotu) stanovenou výnosovým způsobem.

⁶³ Parafráze Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., str. 463-464

⁶⁴ Parafráze Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., str. 585

Naegeliho metoda neuvažuje s výrazně vyšší hodnotou získanou výnosovým způsobem oproti hodnotě věcné. Vychází tedy stejné poměrné váhy hodnot, zde dostaneme prostý aritmetický průměr.

Tab. č. 16 – vstupní hodnoty pro stanovení střední hodnoty

Vstupní hodnoty pro výpočet metody střední hodnoty		
věcná hodnota nemovitosti	Kč	15 619 161
cena pozemku dle cenové mapy (výpočet v kapitole 1.4.2)	Kč	1 940 400
věcná hodnota funkčního celku	Kč	17 559 561
hodnota zjištěná výnosovým způsobem (použita hodnota počítající se skutečnými výnosy a náklady)	Kč	24 636 616

Výpočet dle tabulky 9.1 a vzorce 9.2 z Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., str. 463-464 :

Tab. č. 17 – výpočet střední hodnoty

vstupní hodnoty	Kč	váha
věcná hodnota funkčního celku	17 559 561	1
hodnota zjištěná výnosovým způsobem (použita hodnota počítající se skutečnými výnosy a náklady)	24 636 616	1
výsledná hodnota (Kč)	21 098 089	

Bradáčovou úpravou získáme přesnou váhu výnosové hodnoty:⁶⁵

$$\text{váha výnosové metody} = \frac{\text{věcná hodnota} - \text{výnosová hodnota}}{\text{výnosová hodnota}} \times 10 + 1$$

Zde ale opět narazíme na podmínku, která říká, že když je výnosová hodnota vyšší než věcná hodnota, váha výnosové ceny má opět váhu rovné číslu 1.

Opět tedy získáme prostý aritmetický průměr.

⁶⁵ Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol., vzorec 9.3 str. 466

Pro stanovení obvyklé ceny tedy lze vycházet z následujících hodnot:

- hodnota zjištěná porovnávacím postupem: **25 483 790 Kč**
- hodnota zjištěná výnosovým způsobem: **24 636 616 Kč**
- hodnota stanovená metodou váženého průměru: **21 098 089 Kč**

Lze tedy odhadem stanovit obvyklou cenu nemovitosti:

23 600 000,- Kč (s pozemkem v hodnotě dle cenové mapy 1 940 400,- Kč)

Hodnota stanovená dle cenového předpisu vychází z následujících hodnot:

- cena nová (výchozí cena): **21 547 543 Kč**
- cena časová: **15 619 161 Kč**
- cena výnosová: **15 331 295 Kč**
- cena zjištěná kombinací: **15 446 441 Kč**

Ze získaných hodnot lze porovnat cenu novou a časovou (hodnoty, které jsou dále specifikovány jako pojistné plnění za určitých podmínek) a obvyklou cenu nemovitosti bez pozemku)

Tab. č. 18 – procentuální rozdíl cen

	Kč	% rozdíl
cena nová	21 547 543	100,00
cena časová	15 619 161	72,49
odhad tržní hodnoty	21 659 600	100,52

Z procentních rozdílů lze odvodit, že rozdíl mezi cenou novou a časovou je logicky jen opotřebení nemovitosti spočítané analytickou metodou a odhad tržní hodnoty neodráží opotřebení nemovitosti, které je způsobeno původním stářím budovy. Původní stáří budovy, resp. rok dokončení objektu je však potlačen kompletní rekonstrukcí a objekt je schopen plně sloužit svému účelu. Spočtené opotřebení analytickou metodou je ovlivněno hlavně stářím původního zdiva, které je však zcela zdravé a nevykazuje žádné vady. Dalo by se tak hovořit o opotřebení lineární metodou okolo 10% a plné funkčnosti objektu. Původní architektonický styl by navíc při skutečném prodeji mohl u některých zájemců zvýšit jejich zájem a skutečná cena sjednaná by mohla být i vyšší.

To však nemá vliv na sjednání pojistné smlouvy a hodnotu stanovenou pro pojistné plnění.

2.5 Určení pojistné ceny dle metodiky pojišťoven

Pojišťovny stanovují minimální pojistnou hodnotu jakou součin celkové plochy všech podlaží budovy (m²) a odpovídající hodnoty v Kč/m².

Odpovídající jednotková hodnota je stanovena interpolací mezi cenou stanovenou pro standard a nadstandard.

2.5.1 Pojistné podmínky pojišťoven

Kooperativa rozlišuje provedení účelné, běžné a nadstandardní, kdy jednotlivé varianty definuje:

„Účelné:

Zpravidla starší budova, chybí část obvyklé vybavenosti (např. vodovod, koupelna nebo sprchový kout, splachovací WC, ústřední nebo etážové topení).

Běžné:

Budova řešena funkčně, vybavena standardně, použité konstrukční prvky a materiály jsou převážně v nižší a střední cenové hladině.

Nadstandardní:

Budova řešena reprezentativně, vybavena komfortně, použité konstrukční prvky a materiály jsou převážně ve vyšší cenové hladině. Oproti běžnému provedení je budova zpravidla i lépe zabezpečena (bezpečnostní žaluzie v oknech, elektrická zabezpečovací signalizace instalována v celém objektu apod.)“⁶⁶

Kooperativa dále rozlišuje rodinné domy a bytové domy, kde u bytových domů pracuje se sklepem a podkrovím jako s běžným podlažím a nerozlišuje bytový dům se sklonitou a rovnou střechou.

⁶⁶ Metodický materiál Kooperativy verze 01.03.12, str. 3.10

Česká podnikatelská pojišťovna nepracuje s rozlišením na bytové a rodinné domy. Dělí objekty podle typu:

- podsklepené/nepodsklepené,
- s plochou střechou/se sklonitou střechou,
- s jedním podlažím/s více podlažími,

a kombinuje jednotlivé varianty.

Dále rozlišuje standard a nadstandard a definuje nadstandardní provedení jako:⁶⁷

Tab. č. 19 – standardy dle pojišťovny

<i>konstrukční prvek</i>	<i>provedení</i>
<i>střešní krytina</i>	<i>měď, titan-zinek</i>
<i>klempířské prvky</i>	<i>měď, titan-zinek</i>
<i>fasáda</i>	<i>zateplená</i>
<i>vnitřní obklady</i>	<i>mramor, jiný kámen</i>
<i>vnější obklady</i>	<i>mramor, jiný kámen</i>
<i>schodiště vnitřní</i>	<i>mramor, jiný kámen, kombinace sklo - nerez</i>
<i>dveře</i>	<i>atypické provedení (zejména rozměry, tvar apod.), u garáží plastové</i>
<i>okna</i>	<i>atypické provedení (zejména rozměry, tvar, bezpečnostní sklo apod.), u garáží plastová</i>
<i>garážová vrata</i>	<i>automatická</i>
<i>podlahy obytných místností</i>	<i>mramor, jiný kámen, dřevěná parketová mozaika</i>
<i>vytápění</i>	<i>podlahové, geotermální, solární s regulací, u garáží jakékoli vytápění</i>
<i>ostatní vybavení</i>	<i>klimatizace, rekuperace tepla, elektrická zabezpečovací signalizace, elektrická požární signalizace, fyzická ostraha v lokalitě, vnitřní sauna, vnitřní bazén, zimní zahrada (toto spíše u rodinného domu), výtah u rodinného domu, u bytového domu výtah hydraulický</i>

Při nesplnění všech kritérií uvedených v tabulce nadstandardního provedení se dosáhne základní ceny odhadem v rozmezí mezi běžným a nadstandardním provedením.

⁶⁷ Metodický materiál ČPP DOMEX, str. 10, tabulka 6

ČSOB pojišťovna vychází z obdobných předpokladů. Uvažuje jen typ objektu – dům s konstrukcí zděnou, železobetonovou, monolitickou nebo montovanou a dřevěnou nebo smíšenou. Dále objekty dělí podle typu:

- podsklepené/nepodsklepené,
- s plochou střechou/se sklonitou střechou,
- s jedním podlažím/s více podlažími,

a kombinuje jednotlivé varianty.⁶⁸

Nepodařilo se mi získat materiály, které by dále řešily rozdíly v běžném a nadstandardním provedení.

Rozdíly mezi jednotlivými pojišťovnami jsou dále uvedeny v tabulce:

Tab. č. 20 – porovnání parametrů pojistných podmínek

Jednotkové ceny pojišťoven pro výpočet pojistné ceny nemovitosti			
pojišťovna	Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group	ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB
typ objektu	"stavební objekt", dvě nadzemní podlaží, podsklepený, s obytným podkrovím - BĚŽNÉ PROVEDENÍ (pro oblast Brno, resp. Ostatní lokality mimo Prahu)		
Kč/m ²	11 500	10 900	13 300
typ objektu	"stavební objekt", dvě nadzemní podlaží, podsklepený, s obytným podkrovím - NADSTANDARD (pro oblast Brno, resp. Ostatní lokality mimo Prahu)		
Kč/m ²	13 800	13 700	17 290
typ objektu	Bytový dům bez rozlišení - ÚČELNÉ PROVEDENÍ		
	-	9 000	-
typ objektu	Bytový dům bez rozlišení - BĚŽNÉ PROVEDENÍ		
Kč/m ²	-	12 000	-
typ objektu	Bytový dům bez rozlišení - NADSTANDARD		
Kč/m ²	-	18 000	-
plocha podlaží	vymezená vnějším lícem/obrysem		

⁶⁸ Metodický materiál ČSOB Pojišťovny DOMOV EXPRES, str. 12

2.5.2 Výpočet pojistných hodnot

Pro výpočet budeme potřebovat plochu zastavěnou, to znamená půdorysné rozměry jednotlivých podlaží ohraničených vnějším lícem.

Tab. č. 21 – zastavěná plocha

souhrn	
1 PP	286,6
1 NP	260,8
2 NP	260,8
3 NP	215,21
4 NP	134,5
celkem	1157,91

Kooperativa

Z definice Kooperativy lze interpolovat základní jednotkovou cenu mezi standardem a nadstandardem blíže k nadstandardu.

Z tabulky uvedené výše odhadujeme hodnotu mezi 12 000 a 18 000 Kč/m².

Uvažujeme, že poměr standardu a nadstandardu je vyrovnaný.

Výsledná základní jednotková cena tedy činí 15 000 Kč/m².

Výpočet:

$$1\,157,9\text{ m}^2 \times 15\,000\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{17\,369\,000\text{ Kč (zaokrouhleno na celé tisíce)}}$$

Česká podnikatelská pojišťovna

Obdobně stanovíme základní cenu v rozmezí 11 500 a 13 800 Kč/m².

Dá se opět uvažovat stejný poměr mezi standardem a nadstandardem.

Výsledná základní jednotková cena činí 12 650 Kč/m²

Výpočet:

$$1\,157,9\text{ m}^2 \times 12\,650\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{14\,648\,000\text{ Kč (zaokrouhleno na celé tisíce)}}$$

ČSOB Pojišťovna

Základní cenu určíme v rozmezí 13 300 a 17 290 Kč/m².

Výsledná základní jednotková cena tedy činí 15 300 Kč/m² (zaokrouhleno na celé stokoruny).

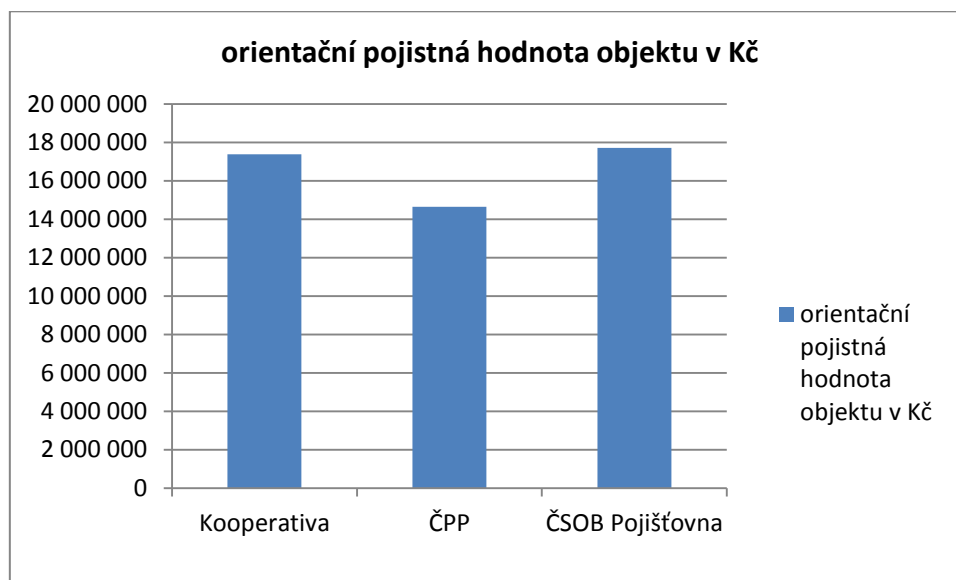
Výpočet:

$$1\,157,9\text{ m}^2 \times 15\,300\text{ Kč/m}^2 = \mathbf{17\,716\,000\text{ Kč (zaokrouhleno na celé tisíce)}}$$

Porovnání orientačních pojistných hodnot

Pojistné hodnoty nemovitosti stanovené dle metodiky pojišťoven stanovují minimální pojistnou hodnotu, která bude předmětem pojistné smlouvy.

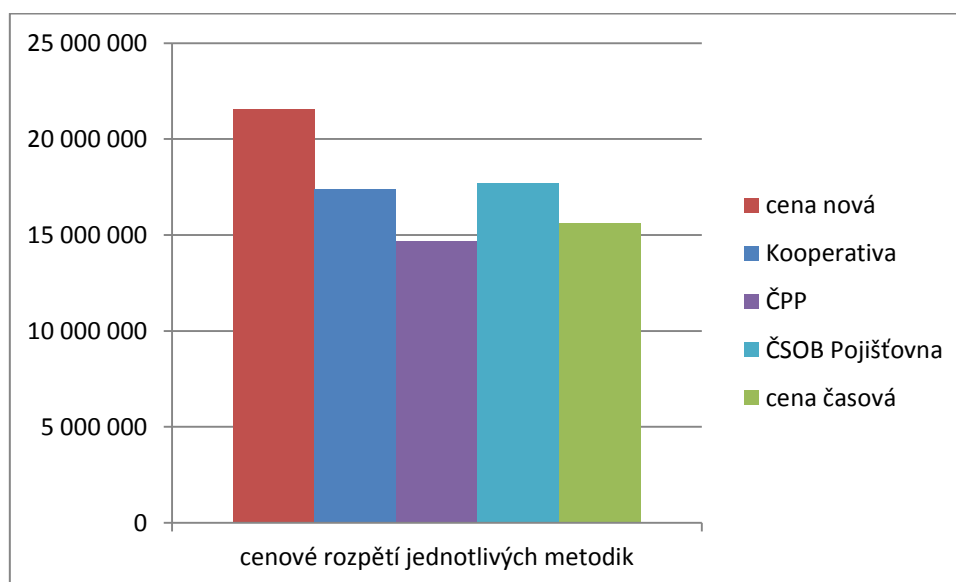
Graf. č. 3 – srovnání výsledných hodnot výpočtů dle pojišťoven



2.6 Závěr

U bytového domu je dle cenového předpisu stanovena cena nová na hodnotu 21 547 543 Kč a cena časová na hodnotu 15 619 161 Kč.

Graf. č. 4 – srovnání výsledných hodnot výpočtů dle pojišťoven 2



Z grafu je patrné, že žádná z pojišťoven dle své metodiky nepřekračuje hodnotu ceny nové a jen u ČPP lze jít s minimální pojistnou cenou pod hodnotu stanovenou jako cenu časovou dle cenového předpisu. Cena časová bude ale každým rokem klesat a stejně tak lze pravidelně upravovat pojistnou hodnotu nemovitosti. Jak již je uvedeno výše, hodnoty spočítané dle metodik pojišťoven stanovují hranici minimální pojistné hodnoty, ze které bude vycházet pojistná smlouva a případné pojistné plnění.

Ani u jedné pojišťovny nedochází k nadpojištění z důvodu vysokého limitu pojistné hodnoty zjištěné dle interních metodik pojišťoven. Není tedy nutné stanovit pojistnou hodnotu výše, než by činily obvyklé náklady na stavbu nového obdobného objektu a s tím spojené vyšší pojistné, které je pojistník povinen platit.

To však platí u objektu, který je řešen v této práci a nemusí to být pravidlem. Metodika pojišťoven nepracuje s polohou objektu, respektive s polohovým koeficientem. Některé pojišťovny rozlišují polohu objektu na území Prahy a na území mimo Prahu. Při rozpětí polohového koeficientu 0,85 až 1,25, tak může dojít k celkově nižší hodnotě nemovitosti stanovené cenovým předpisem. Kdyby například v této práci řešený objekt byl umístěn dle

tabulky číslo 1, přílohy 14 oceňovací vyhlášky v nejhůře hodnocené obci, byla by jeho cena nová stanovena na hodnotě 14 890 578 Kč a dostala by se tak pod minimální hranici pojistné hodnoty dvou pojišťoven uvedených v kapitole 2.5. Pravděpodobnost takového objektu v takto hodnocené obci je však velmi nízká a její výstavba v takové lokalitě by neměla ekonomicky smysl.

Pojišťovny uvedené výše však ve svých podmínkách umožňují jít s pojistnou hodnotou pod tyto limity a umožnit takzvané podpojištění. U Kooperativy a ČSOB pojišťovny je však tento postup nutné odůvodnit průkazným znaleckým posudkem a pojišťovny si mohou vyžádat další odborné posouzení. ČPP nevyžaduje při podpojištění zdůvodnění znaleckým posudkem, pouze pojistníka upozorní na tento fakt, který sebou nese v případě pojistné události nižší pojistné plnění a nedostatek financí pro uvedení nemovitosti do původního stavu, respektive stavbu nové nemovitosti stejného rozsahu při totální škodě.

Dále je při uzavírání pojistné smlouvy důležitý typ pojištění a následného plnění. Pojistník může žádat pojištění na cenu časovou. U výše uvedené nemovitosti by při totální škodě činil rozdíl v pojistném plnění téměř 5 milionů korun a pravděpodobně by pro pojistníka znamenal nedostatek financí z pojistného plnění na výstavbu nového objektu ve stejném rozsahu a standardu.

K vyrovnaní při pojistné události v ceně časové však automaticky dochází u objektů s vysokým opotřebením a časovou cenou těsně před pojistnou událostí pod pojistnými podmínkami stanovenou hranicí ceny nové. Hranice jednotlivých pojišťoven je uvedena na konci kapitoly 1.5.1 v grafickém porovnání.

Dále je zřejmé, že jako pojistnou hodnotu nemovitosti lze stanovit hodnotu zjištěnou dle metodiky příslušné pojišťovny, je však vhodnější a přesnější použít znalecký posudek, který je nejlépe aktuální, případně ne starší více jak 6 měsíců.

Je třeba dbát na fakt, že pojistná částka, respektive pojistná hodnota nemovitosti, je horní hranicí plnění při pojistné události. Při stanovení nízké pojistné hodnoty tedy může dojít k nedostatku finančních prostředků získaných z pojistné smlouvy na obnovu stavu objektu před pojistnou událostí, ať už se bude jednat o škodu parciální nebo totální.

Výše ročního pojistného je zpravidla v řádech promile ze smluvené pojistné hodnoty a není vhodné riskovat v případě pojistné události nedostatek finančních prostředků.

Metodika pojišťoven pro oceňování nemovitostí se tedy dá označit jako orientační a plní funkci kontrolní, chrání před podpojištěním.

Pojistné podmínky pojišťoven se dále odkazují na možnost stanovení ceny znaleckým posudkem, který by měl nejlépe vyjádřit hodnotu nemovitosti. Při pojistném plnění vychází z hodnot ceny nové a případně ceny časové bez koeficientů prodejnosti a vyjadřují tak víceméně náklady na obnovu nemovitosti do původního stavu nebo výstavbu obdobné nemovitosti za ceny v místě a čase obvyklé.

Při pojistné události by tak nemělo docházet k finančnímu zvýhodnění majitele nemovitosti, který je v pojistné smlouvě veden jako pojistník.

2.7 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje:

- [1] Albert Bradáč, Vlasta Scholzová, Pavel Krejčíř, *Úřední oceňování majetku 2013*, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, Prosinec 2012
ISBN 978-80-7204-825-0
- [2] Albert Bradáč a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 8. vydání, Březen 2009
ISBN 978-80-7204-630-0

Legislativní zdroje:

- [1] Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- [2] Vyhláška 3/2008 Sb. Ministerstva financí o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [3] Občanský zákoník 40/1964 Sb.
- [4] Zákon 277/2009 Sb. o pojišťovnictví
- [5] Zákon 37/2003 Sb. o pojistné smlouvě
- [6] Katastrální zákon 344/1992 Sb.

Internetové zdroje:

- [1] www.cap.cz
- [2] portal.gov.cz
- [3] <https://maps.google.com/>, <http://www.mapy.cz/>
- [4] www.sreality.cz
- [5] www.brno.cz
- [6] www.cuzk.cz

2.8 Seznam grafických materiálů

Tab. č. 1 – Vývoj cen stavebních prací dle ČSÚ, str. 25

Graf. č. 1 – Vývoj cen stavebních prací dle ČSÚ, str. 25

Tab. č. 2 – Porovnání pojistných podmínek vybraných pojišťoven, str. 31

Obr. č. 1 – Pohled na oceňovanou nemovitost, zdroj <https://maps.google.cz>, str. 32

Obr. č. 2 – Grafické určení polohy objektu, zdroj <https://maps.google.cz>, str. 32

Tab. č. 3– Užitná plocha nemovitosti, str. 33,34

Tab. č. 4– Výpočet nákladovou metodou , str. 35

Tab. č. 5– Výpočet nákladovou metodou 2, str. 36

Tab. č. 6 – Výpočet nákladovou metodou 3, str. 37

Tab. č. 7 – Výpočet výnosovou metodou 1, str. 38

Tab. č. 8 – Výpočet výnosovou metodou 2, str. 38

Tab. č. 9 – Výpočet porovnávací metodou, str. 39

Tab. č. 10 – Výpočet porovnávací metodou 2, str. 40

Tab. č. 11 – Výpočet porovnávací metodou 3, str. 41

Tab. č. 12 – tabulka pro stanovení kódu budovy dle cenového předpisu, str. 42

Tab. č. 13 – výpočtové vzorce pro kombinaci, str. 42

Tab. č. 14 – cena pozemku, cenová mapa, str. 43

Tab. č. 15– srovnání výsledných hodnot jednotlivých metodik 43

Graf. č. 2 – srovnání výsledných hodnot jednotlivých metodik, str. 44

Tab. č. 16 – vstupní hodnoty pro stanovení střední hodnoty, str. 45

Tab. č. 17 – výpočet střední hodnoty, str. 46

Tab. č. 18 – procentuální rozdíl cen, str. 46

Tab. č. 19 – standardy dle pojišťovny, str. 48

Tab. č. 20 – porovnání parametrů pojistných podmínek, str. 49

Tab. č. 21 – zastavěná plocha, str. 50

Graf. č. 3 – srovnání výsledných hodnot výpočtů dle pojišťoven, str. 51

Graf. č. 4 – srovnání výsledných hodnot výpočtů dle pojišťoven 2, str. 52

2.9 Přílohy

Přílohy jsou složeny z grafického materiálu.

Seznam příloh:

Příloha číslo 1: Cenová mapa města Brna⁶⁹

Příloha číslo 2: Výřez závěrečného shrnutí formuláře daňového přiznání⁷⁰

Příloha číslo 3: Databáze nemovitostí pro stanovení tržního nájemného z bytové jednotky

Příloha číslo 4: Databáze nemovitostí pro stanovení ceny obvyklé porovnávací metodou

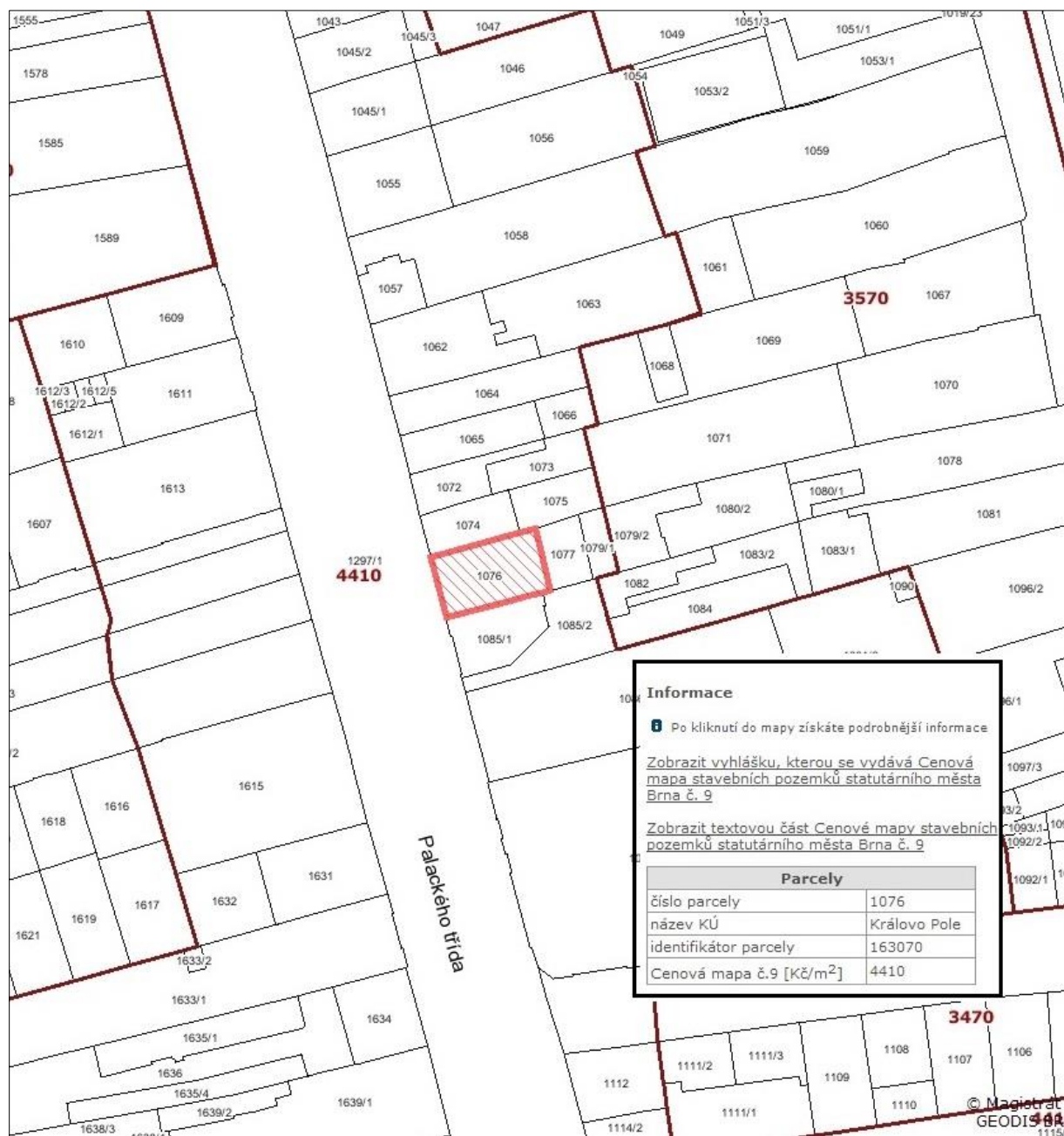
Příloha číslo 5: Grafické znázornění polohy jednotlivých nemovitostí z přílohy číslo 4

Příloha číslo 6: Dokumentace – zakreslení skutečného stavu oceňované nemovitosti

⁶⁹ http://gis.brno.cz/tms/cenovamapa_a/index.php#c=-598758%252C-1157440&z=9&l=cenova_mapa_9_tiles,cenovamapa_a_info,brno_popisky,cm9_anno&p=&

⁷⁰ <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/99.html?year=0%C2%93>

Příloha číslo 1



Příloha číslo 2

303 Název obce BRNO-KRÁLOVO POLE		304 Název katastrálního území KRÁLOVO POLE		305 Kód katastrálního území 6 1 1 4 8 4	
--	--	--	--	---	--

306 Stavby nebo jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy stavby nebo podlahové plochy jednotky v m²	g) právní důvody nároku na osvobození	h) poslední rok osvobození
8 9 7 /	8 4	1 0 7 6 /	2 0 0 5	V	2 8 6 , 0 0		

307 Zastavěná plocha staveb nebo podlahová plocha jednotek celkem v m²
– uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

2 8 6 , 0 0

308 Účel užití stavby nebo jednotky či souhrnu staveb nebo jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně ze staveb	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy jednotky – vyplňte pouze u jednotek R až Z		m²	
310	Koeficient 1,20 podle § 10 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u jednotek R až Z			
311	Základ daně ze staveb – výměra zastavěné plochy stavby H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé m² nahoru)	2 8 6	m²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	2	Kč/m²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u staveb H až P	3		
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u staveb H až P	2 , 2 5	Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u staveb H až O a jednotek R až Z	3 , 5		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	1 4 , 8 8	Kč/m²	
317	Daň ze staveb (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	4 2 5 6	Kč	
318	Výměra podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikání – vyplňte pouze u staveb H	5 3 9 , 0 0	m²	
319	Zvýšení daně podle § 11 odst. 5 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u staveb H	1 0 7 8	Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa) – vyplňte pouze u staveb H až P	1 , 0 0		
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	0 , 0 0	Kč	
322	Daň ze staveb po případném zvýšení podle § 11 odst. 5 zákona a po uplatnění nároku na osvobození	5 3 3 4	Kč	
323	Spoluvlastnický podíl na stavbě nebo jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na stavbě, bytu, nebo samostatném nebytovém prostoru	a) číselník b) jmenovatel		
324	Daň ze staveb (v případě přiznání podílu na dani ze stavby či jednotky se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	5 3 3 4	Kč	
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	1		
326	Výsledná daň ze staveb po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	5 3 3 4	Kč	

Příloha číslo 3

<p>1. byt 5+1, 226 m² Celková cena: 28 000 Kč za měsíc bez poplatků Poznámka k ceně: + zálohy na služby a energie (cca. 6000,- Kč) Adresa: Malinovského náměstí, Brno-město Datum aktualizace: Dnes ID zakázky: N02605 Budova: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží umístění: 4. podlaží Plocha užitná: 226 m² Plocha podlahová: 240 m² Balkón: Ano Popis: Nabízíme pronájem prostorného pěkného bytu 5+1 (226 m² + balkon 14 m²), který se nachází v centru Brna, Malinovského nám. Byt je situován ve 3. patře domu s výtahem. Byt se nabízí vybavený novou kuchyňskou linkou. Byt prošel kompletní rozsáhlou rekonstrukcí (rozvody, podlahy, omítky, atd.). Lze využít pro bydlení s podnikáním. V bytě je celkem 5 pokojů (43 m², 38 m², 32 m², 30 m², 22 m²) dále kuchyně, úložné prostory, 2 koupelny, 3 toalety. 2 pokoje jsou průchozí. Prohlídka možná po domluvě.⁷¹</p>	
<p>2. Pronájem, byt 4+kk, 330 m² Celková cena: 29 900 Kč za měsíc bez poplatků Poznámka k ceně: + zálohy na služby Adresa: náměstí Svobody, Brno-město Datum aktualizace: 04.03.2013 ID zakázky: 001685pn Budova: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží umístění: 6. Podlaží Plocha užitná: 330 m² Plocha podlahová: 130 m² Terasa: Ano Datum nastěhování: 15.04.2013 Doprava: Silnice, MHD, Autobus Zařízeno: Ano K pronájmu nabízíme krásný byt 4+kk v samotném srdci Brna přímo na náměstí Svobody. Byt se nachází v posledním patře secesního domu do rekonstrukce. V bytě je prostorná šatna, obývací pokoj s krbem. Kompletně vybavená kuchyň vestavnými spotřebiči (lednice, mikrovlnka, horkovzdušná trouba...) Každá z ložnic má svojí terasu, další terasa na střeše domu, kde je nádherný výhled na dominanty města Brna jako je Špilbek, Petrov, kostel. sv. Jakuba atd. Terasy celkově mají více jak 200m². V bytě jsou kromě oddělené šatny i vestavěné skříně v ložnicích i v předsiní. Možnost připojení k internetu. Pro více informací volejte uvedeného makléře.⁷²</p>	
<p>3. Celková cena: 39 990 Kč za měsíc bez poplatků Poznámka k ceně: + zálohy na služby Adresa: Josefská, Brno-město Datum aktualizace: 07.03.2013 ID zakázky: 001642pn Budova: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží umístění: 5. Podlaží Plocha užitná: 220 m² Pl podlahová: 220 m² Terasa: 20 m² Sklep: Ano Garáž: Ano Datum nastěhování: 01.05.2013 Doprava: Vlak, Silnice, MHD Zařízeno: Ano Popis: Se souhlasem majitelů nabízíme k pronájmu luxusně zařízený prostorný byt 5+kk + mezonetová otevřená galerie, sloužící jako například posilovna či pracovna. Byt je situován v centru města Brna, na atraktivní ulici Josefská. Byt se nachází v posledním patře cihlového domu s výtahem, je prostorný o CP 220 m² a k bytu patří terasa o CP 20 m² s nádherným výhledem, na kterou se vchází přímo z mezonetové galerie. Byt má neprůchozí pokoje, v každém z nich je dvoulůžko s vestavěnou šatní skříní a pracovním stolem. Poslední z pokojů má vlastní sociální zázemí (sprchový kout a WC). Z posledního pokoje je také vstup do atria, které je průchozí do vstupní haly. Byt se nachází jako kompletně zařízený - viz. fotografie. Součástí pronájmu je jedno parkovací stání. Možnost zajištění jednorázového nebo pravidelného úklidu naší úklidovou službou. Výborná občanská vybavenost - hotel Grand, autobusové nádraží, Hlavní nádraží, vlakové nádraží, nákupní centra, banky, pošta, bankomaty, restaurace, galerie Vaňkovka, obchodní dům Tesco. Dopravní dostupnost - zastávka tramvaje 100 m od domu, dopravní uzel Hlavní nádraží, zastávky tramvají, autobusů a trolejbusů, taxi služba. K dispozici dle dohody, prohlídky možné po domluvě s makléřem.⁷³</p>	

⁷¹ AMIGRO, s.r.o., Kollárova 3054/5, 61200 Brno <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/5+1/brno-brno-mesto-malinovskeho-namesti/3074450012>

⁷² BRAVIS REALITY, s.r.o., Dvořákova 588/13, 60200 Brno
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+kk/brno-brno-mesto-namesti-svobody/4093694812>

⁷³ BRAVIS REALITY, s.r.o, Dvořákova 588/13, 60200 Brno
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+kk/brno-brno-mesto-josefska/3194868572>

4. Pronájem, byt 4+kk, 281 m²

Celková cena: 43 000 Kč za měsíc + provize RK, včetně poplatků Poznámka k ceně: + ink. 7 000 Kč, kauce 1 nájem.

Adresa: Soukenická, Staré Brno

Datum aktualizace: 23.01.2013 ID zakázky: 69371

Budova: Cihlová Stav objektu: Novostavba

Vlastnictví: Osobní Zástavba: Obytná

Typ domu: Patrový Podlaží počet: 6 m Podlaží umístění: 6. Podlaží Plocha užitná: 281 m² Terasa: 127 m² Garáž: Ano Zařizeno: Ano Popis: Nabízíme pronájem novostavby mezonetového bytu v centru, v lokalitě Brno-Staré Brno, na ulici Soukenická. Jedná se o nadstandardní byt velikosti 4+kk s šatnou a dvěma terasami o celkové ploše 281,5 m² umístěný v 5. patře/5 novostavby cihlového domu s výtahem z roku 2007. Z horní terasy o velikosti 126,8 m² je krásný výhled na Petrov a hrad Špilberk. Bytová jednotka se nabízí kompletně zařízená – kuchyňská linka včetně spotřebičů (sklokeramická varná deska, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, digestoř, myčka, vinná lednice), jídelní stůl, židle, sedací souprava, konferenční stůl, psací stůl, dvojpостel, skříň, pračka, žehlička, žehlicí prkno. Na terase zahradní nábytek z umělého ratanu a květináče k vysazení. Dispozice – (spodní patro) předsiň, ložnice, velká pracovna s obrovským trezorem, šatna a koupelna s vanou, s dvěma umyvadly, WC, terasa 10 m² (plocha tohoto patra je 71,1 m²), (horní patro) velká obývací místnost 41,7 m², kuchyně 25,1 m², samostatný sprchový kout a WC, terasa 126,8 m². Internet a kabelové televize v ceně, k dispozici garážové stání. MHD v blízkosti domu, veškerá občanská vybavenost v okolí. Pronájem je vhodný pro max. 5 osob. Volný ihned.⁷⁴



5. Celková cena: 16 000 Kč za měsíc + provize RK, bez poplatků

Poznámka k ceně: + ink. 4 000 Kč (pro 4 osoby), vratná kauce ve výši 20 000 Kč

Adresa: Staňkova, Ponava Datum aktualizace: 12.03.2013 ID zakázky: 8537

Budova: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Zástavba:

Obytná Typ domu: Patrový Podlaží počet: 7 Podlaží umístění: 7.

Podlaží Plocha užitná: 170 m² Lodžie: Ano Sklep: Ano Zařizeno: Ne

Popis:

Jedná se o velký půdní byt velikosti 5+1 o celkové ploše 170 m², dvě lodžie, umístěný v 6. patře/6 cihlového domu s výtahem ve vyhledávané a klidné lokalitě v blízkosti centra. Bytová jednotka se nabízí nezařízená, pouze plně vybavená kuchyňská linka včetně značkových spotřebičů (varná deska, horkovzdušná trouba, digestoř, lednička, mrazák, myčka, mikrovlnná trouba, barový pult). Dispozice – některé pokoje průchozí o velikosti obývací pokoj 51,5 m², ložnice 17,6 m², pokoj 23,3 m², pokoj 23 m², kuchyně s jídelnou 24,3 m², hala 13,7 m², šatna m², komora 1,1 m², koupelna a WC 7,7 m², druhé WC 1,1 m². Koupelna s velkou rohovou vanou (masážní trysky a perličková lázeň) a sprchový kout společně s WC a další samostatné WC. Možnost připojení internetu a kabelové televize, vlastní plynové topení. Byt má bezpečnostní dveře. Parkování před domem, k dispozici zděný sklep. MHD v blízkosti domu, veškerá občanská vybavenost v okolí. Pronájem je vhodný pro max. 4 osoby, nedoporučujeme pro majitele zvířat. Ihned k nastěhování.⁷⁵



⁷⁴ MALINA REALITY BRNO, Pionýrská 249/15, 60200 Brno
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+kk/brno-stare-brno-soukenicka/775000924>

⁷⁵ ISK Group s.r.o., Vránova 1220/139, 62100 Brno
<http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+kk/brno-ponava-stankova/2191905628>

Příloha číslo 4: Databáze pro porovnávací metodu

Zdrojem informací pro databázi byl internetový portál www.sreality.cz, ze kterého jsem čerpal prodejní ceny a v citacích popis nemovitostí. Obrazový materiál přiložený k jednotlivým objektům je z veřejně přístupných mapových podkladů maps.google.cz a aplikace Street View. Některé z položek databáze jsou poskytnuty realitní společností MAX & Partner, s.r.o. (sídlo Dům u Modré hvězdy, Šilingrovo náměstí 7, 602 00 Brno) a společnosti T.S.reality, s.r.o. (sídlo Údolní 222/5, Brno 602 00). Tyto nemovitosti byly za uvedenou cenu skutečně prodány a u jednotlivých položek tato skutečnost bude uvedena.

1. „Celková cena: 7 900 000 Kč za nemovitost + provize RK, cena za m²: 5 584 Kč za m², adresa: Bratislavská, Zábřovice, datum aktualizace: 28.01.2013, ID zakázky: BP003, Budova: Cihlová, stav objektu: Před rekonstrukcí, vlastnictví: Osobní Typ domu: Patrový Plocha užitná: 1 415 m² Plocha pozemku: 730 m² Sklep: Ano Popis: Nabízíme časově omezenou nabídku prodeje nájemního domu v blízkosti centra města Brna na ulici Bratislavské. Nemovitost a všechny bytové jednotky jsou ke kompletní rekonstrukci. V 1.NP obchodní prostory, skladové prostory. V 2., 3, 4.NP - 5 bytových jednotek + půda + rodinný dům, v rámci úprav a rekonstrukce je možné zřídit až 10 bytových jednotek, tj. 8 v domě a 2 na dvoře. Celková plocha je 1 415 m². Zastavěná plocha a nádvoří je 730 m². Časově omezené snížení ceny“⁷⁶
Adresa nemovitosti byla dohledána pomocí aplikace Street View jako Bratislavská 207/22



2. „Celková cena: 33 691 580 Kč (1 313 000 EUR) za nemovitost Cena za m²: 33 692 Kč (1 313 EUR) za m², Adresa: Královo Pole Datum aktualizace: 25.01.2013, ID zakázky: N53059 Budova: Cihlová, Stav objektu: Velmi dobrý, Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový, Podlaží počet: 3, Plocha užitná: 1 000 m² Popis: Klinika LAUREA. Exkluzivně nabízíme prodej privátní kliniky Laureia s.r.o. na ulici Bulharská 29. Klinika LAUREA. Jedná se o krásný třípodlažní objekt soukromé kliniky. Dům je s výtahem, operačním sálem a lůžkovou částí pro pacienty. Lékařský dům Laureia Vám nabízí renovované prostředí a rozšířený tým lékařů – specialistů v různých oblastech estetické chirurgie pod vedením mezinárodně uznávaného doc. MUDr. Jana Války, lékaře s mnohaletou zkušeností v oboru, jednoho ze zakladatelů cévní mikročirurgie v České republice. Nachází se zde chirurgie a ortopedie se zaměřením na léčbu pohybového aparátu zajištěnou specialisty z daných oborů. Je zde několik volných prostorů k zařízení ordinace a možnosti využití infrastruktury tohoto krásného objektu. Nutno vidět s odborným výkladem s Realitním poradcem Realitní společnosti České spořitelny.“⁷⁷
Adresa nemovitosti byla dohledána pomocí aplikace Street View jako Bulharská 1320/29.



⁷⁶ ICB, a.s. Václavská 237/6, 60300 Brno - Staré Brno

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/jiny/brno-zabrdovice-bratislavska/2183062364>

⁷⁷ Realitní společnost České spořitelny / FINEZZA design s.r.o., Jánská 448/10, 60200 Brno

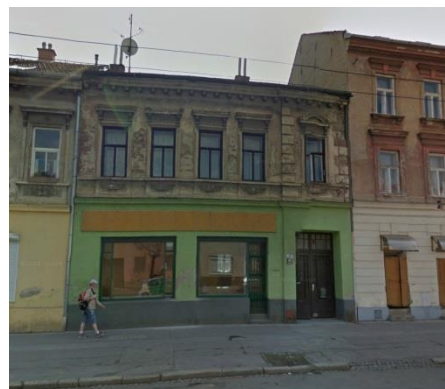
<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/jiny/brno-kralovo-pole-/1410724700>

3. „Prodej, jiný, 478 m² Celková cena: 9 000 000 Kč za nemovitost + provize RK, Cena za m²: 18 829 Kč za m² Adresa: Svitavská, Husovice, Datum aktualizace: 08.01.2013, ID zakázky: MP0010KO, Budova: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí Vlastnictví: Osobní Typ domu: Patrový Podlaží počet: 4, Počet kanceláří: 8, Plocha užitná: 478 m², Plocha podlahová: 150 m² Plocha pozemku: 478 m², Sklep: Ano Parkovací stání: Ano Výška stropu: 3,5 m, Datum nastěhování: 08.10.2012, Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové, Plyn: Plynovod Elektřina: 400V Doprava: MHD

Popis:

Nabízíme činžovní dům, s prostory k možné výrobě, dostavbě, předělání dle přání investora. Dům má prodejní plochu s velkou výlohou do frekventované ulice. Možnost vjezdu dodávkou do dvora, parkování osobních aut. Dostavby dalšího patra, s možností předělání celého objektu na x 2+kk. Veškeré přípojky: 220/380, plyn, voda, kanalizace. Vhodné k přestavbě na multifunkční dům.⁷⁸

Adresa nemovitosti byla dohledána pomocí aplikace Street View jako Svitavská 830/21.



4. „Prodej, 1 398 m², cena: 24 670 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 17 647 Kč za m² Poznámka k ceně: cena včetně provize RK a právních poplatků Adresa: Zábrdovice Datum: 19.01.2013 ID zakázky: cockrlovKO21001:915270 Budova: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Typ domu: Přizemní, Podlaží počet: 4 Plocha zastavěná: 533 m² Plocha užitná: 1 398 m²

Nabízíme exkluzivně jedinečnou investici rohového domu z roku 1905 o ZP 533 m², který se nachází v Brně Zábrdovicích. Jedná se o budovu o čtyřech nadzemních podlažích s užitnou plochou 1398 m² s výtahem pro šest osob. V minulosti byl objekt užíván jako administrativní budova, v letech 1993-1994 byla provedena rekonstrukce objektu (instalace, soc. zařízení, vytápění, fasáda, omítky, oprava oken, střešní krytiny, rozvod plynu). V 1.NP se nachází obchodní prostory a sklady. V současnosti je 3 NP zrekonstruováno na bytové jednotky 1+kk jako ubytovna pro sociálně slabší občany. Zde se nachází 10 bytových jednotek 1+kk, každá bytová jednotka má jiný půdorys a jinou plochu. Jsou včetně kuchyňské linky s elektrickým sporákem, rozvodů vody, topení odpadů, elektřiny. Podlahy jsou zde plovoucí, v koupelně dlažba a sprchový kout. Na patře je společný plynový kotel na topení. Ostatní prostory vytápí kotel v přízemí. Ve 2 a 4NP se pokračuje s rekonstrukcí. Druhé NP je plánováno jako kancelářské prostory, 4 NP se rekonstruuje pro další bytové jednotky. Půda je vhodná k vestavbě dalších bytů. Krov je původní dřevěný, střecha je sedlová, nad částí 1.NP pultová, střešní krytina plechová, hliníkové šablony, v dobrém stavu. Klempířské konstrukce jsou po opravě z pozinkovaného plechu, na střeše je bleskosvod. Základy jsou smíšené s částečně nefunkční izolací proti vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné, stropy v podzemí a v 1.NP částečně klenuté, v podzemí opravené stropy nespálné z Hurdis tvarovek, v ostatních podlažích stropy s rovným podhledem. Podlahy převážně keramické dlažby a PVC, částečně teraco dlažby, ve sklepe betonové a částečně hliněné. Schodiště je betonové a kamenné s povrchem teraco. Okna jsou dřevěná dvojitá a zdvojená, na půdě opravená střešní okna. Fasádní omítky venkovní i vnitřní jsou vápenné bez obkladu, po opravě, do dvora hladké, do ulice secesní fasáda s bosážemi. Celkově je objekt ve velmi dobrém stavu, po rekonstrukci udržován, pouze podzemí je bez rekonstrukce.⁷⁹

Adresa nemovitosti byla dohledána pomocí aplikace Street View jako Francouzská 14/84.



⁷⁸ Brněnský zvonek reality, Bayerova 806/40, Brno 602 00

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/jiný/brno-husovice-svitavska/501326684>

⁷⁹ RUSSEGER REAL, s.r.o. třída Kpt. Jaroše 1844/28, 60200 Brno

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/jiný/brno-zabrdovice-/152548188>

5. „Prodej, ubytování, 1 800 m², Celková cena: 35 000 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 19 445 Kč za m², Adresa: Kounicova, Veverí, Datum aktualizace: 03.12.2012, ID: 3086386012, Budova: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí, Typ domu: Patrový Plocha užitná: 1 800 m² Plocha pozemku: 640 m², Garáž: 1x

Popis: Nabízíme k prodeji rohový pětipodlažní objekt v exkluzivní poloze v centru města Brna, na rohu ulic Kounicova a Veverí. Jedná se o komerční budovu, která je v současnosti připravena k rekonstrukci, jsou vybourány vnitřní příčky a byly částečně provedeny úpravy, směřující k využití objektu jako hotelu. Dům má čtyři nadzemní podlaží a suterén - mírně pod úrovní terénu, který zaujímá cca 270 m² užitné plochy. Zastavěná plocha běžného podlaží je 440 m², přízemí je zvětšeno o přístavbu prosklené haly recepcce. Nejvyšší podlaží je prosvětleno dvěma řadami střešních oken. Nádvoří je upraveno jako zahrada. Celková plocha pozemku činí 640 m². Budova má hlavní vchod z ulice Kounicovy, druhý vchod z ulice Smetanovy. Suterén může být nezávisle přístupný ze Smetanovy ulice, kam ústí i garážová vrata.⁸⁰

Adresa nemovitosti byla dohledána pomocí aplikace Street View jako roh ulice Smetanova 13 a Kounicova 39 s číslem popisným 284.



6. „Prodej, ubytování, 344 m², Celková cena: 42 000 000 Kč za nemovitost včetně provize

Cena za m²: 122 094 Kč za m² Poznámka k ceně: cena včetně provize, Adresa: Palackého třída, Královo Pole, Datum aktualizace: 17.01.2013 ID zakázky: 264049, Budova: Cihlová Stav objektu: Ve výstavbě, Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový, Podlaží počet: 5 včetně 1 podzemního Podlaží umístění: 4, Podlaží, Plocha zastavěná: 344 m² Plocha užitná: 344 m² Plocha podlahová: 344 m², Plocha pozemku: 649 m² Plocha zahrady: 305 m² Balkón: Ano Parkovací stání: 25x Rok rekonstrukce: 2012 Zařízeno: Částečně

Popis: Prodej hotelu v Brně - Králově Poli na Palackého třídě. Hotel s vinárnou v blízkosti centra města. K hotelu patří park. o cca 25 míst. Hotel nyní prochází celkovou rekonstrukcí (el., voda, plyn, topení, podlahy...). Hotel je 4 patrový s 30ti pokoji. Každý bude mít KL a soc. zázemí. V 1.NP je prostor pro restauraci. Hotel lze využít i jako nájemní dům se zajímavým výnosem. Více info v RK.⁸¹

Adresa nemovitosti byla dohledána pomocí aplikace Street View jako Palackého třída 1330/116.



⁸⁰ INVESTIČNÍ REALITY, s.r.o. Bednaříkova 2893/1a, 62800 Brno

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/ubytovani/brno-veveri-kounicova/3086386012>

⁸¹ M&M reality holding, a.s. Krakovská 1675/2, 11000 Praha

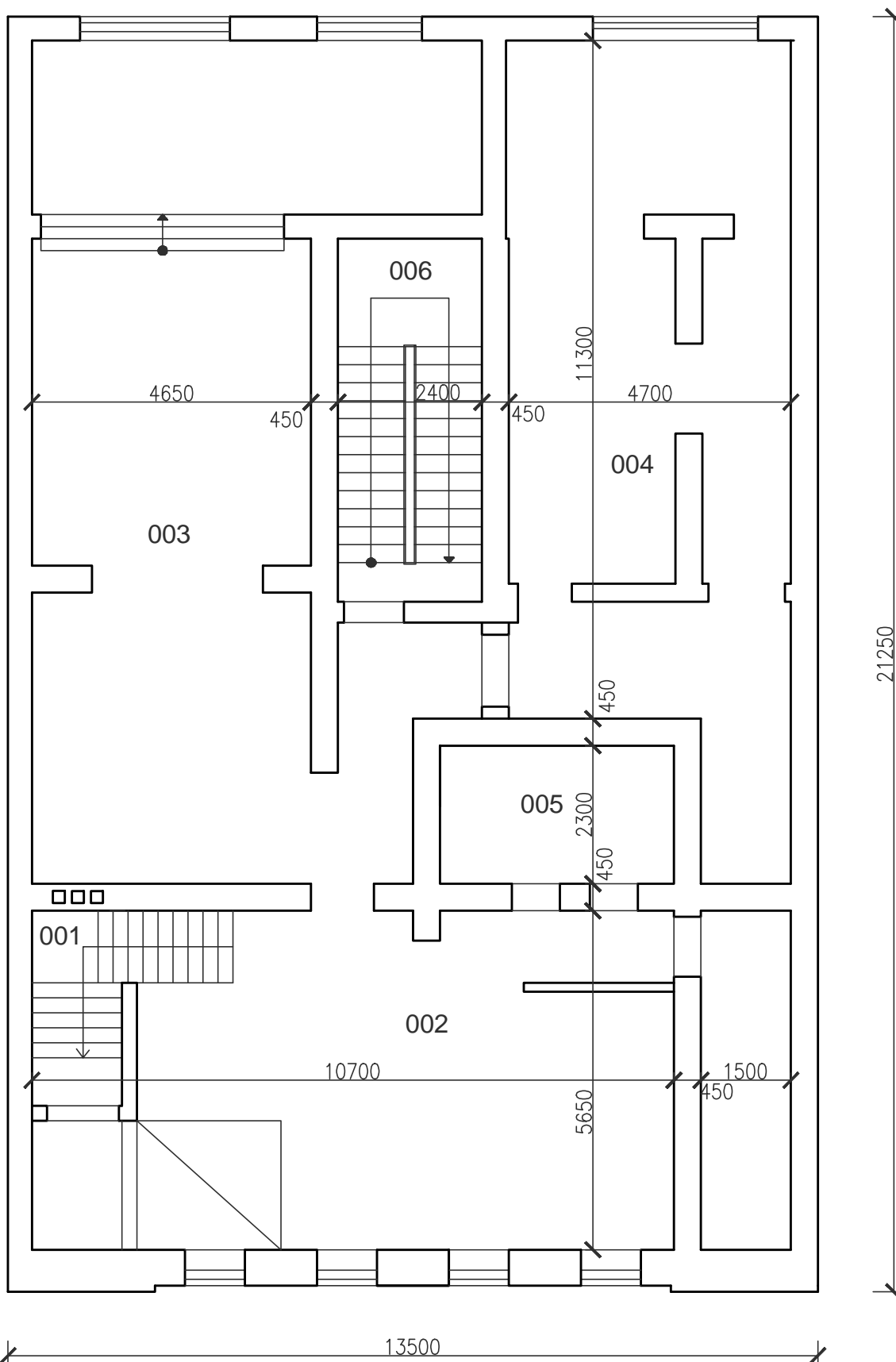
<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/ubytovani/brno-kralovo-pole-palackeho-trida/3105702492>

Nemovitosti z databáze uskutečněných prodejů RK Max & Partner, s.r.o.

<p style="text-align: center;">NEBYTOVÝ DŮM NA OBCHODNÍ TRŽDĚ Brno-Ponava, ul. Štefánikova 113/44</p> <p>7. nebytový dům s vjezdem do dvora zastavěná plocha 355 m², pozemek celkem 671 m² 1.PP neb. prostor s vlastním soc. zařízením o podlahové ploše 158 m² 1.NP (celková podl. plocha 181 m²) vjezd, obchod s vlastním soc. zařízením o podlahové ploše 113 m² 2.NP neb. prostor s vlastním soc. zařízením o podlahové ploše 194 m² 3.NP neb. prostor s vlastním soc. zařízením o podlahové ploše 194 m² 4.NP neb. prostor s vlastním soc. zařízením o podlahové ploše 194 m² 5.NP bytová jednotka s terasou o podlahové ploše 66 m² ve dvoře je parkovací plocha pro cca 12 aut dům byl v roce 2000 zrekonstruován a nadstaven (3., 4. a 5.NP) po dohodě je možno celý objekt uvolnit</p> <p>Cena: 22 000 000 Kč Prodáno 2009 za 20.000.000,- Kč</p>	
<p>8.DŮM U BRNĚNSKÉHO VÝSTAVIŠTĚ Brno-Staré Brno, ul. Hlinky řadový dům na atraktivním místě celková výměra pozemku 833 m², zastavěná plocha 313 m² <u>Přízemí</u>- vstup, zádveří, vstup do klenbových sklepů <u>Patro</u>- obývací pokoj, 2 pokoje, koupelna, WC, kuchyně s jídelnou, vstup na zahradu <u>Podkrovní</u>- hala, 2 pokoje, koupelna, WC k domu patří cca 400 m² klenbových sklepů – započatá přestavba (proinvestováno cca 3 mil. Kč) v druhé polovině 80-tých let proběhla rekonstrukce využitelný pro bydlení i podnikání</p> <p>Cena: 7 500 000 Kč Prodáno 2007 za 7.500.000,- Kč</p>	
<p>9.ADMINISTRATIVNÍ OBJEKT V BLÍZKOSTI CENTRA Brno – Štýřice, ul. Vinohrady Prodej nadstandardního nebytového domu v klidné lokalitě v blízkosti centra Brna.</p> <p><u>Suterén</u>: vnitřní bazén, sauna, WC, sprchový kout, byt 1+1 s vlastní příslušenstvím, kotelna, 2 sklady, vstup na zahrada, strojovna bazénu <u>Přízemí</u>: vstup, zádveří, recepce, velká dvouúrovňová kancelář s balkonem, kancelář, WC s umývadlem, dvě garáže <u>Patro</u>: 3 kanceláře, velká jednací místnost s balkonem, kuchyňka, koupelna s WC <u>Podkrovní</u>: 4 kanceláře, kuchyňka, koupelna s WC, 2 předsině</p> <p>zastavěná plocha 188 m², pozemek celkem 401 m² dům je napojen na veškeré IS, ÚT - plynové, el. alarm</p> <p>Výjednávací cena: 9 900 000 Kč Prodáno 2006: 9.500.000,- Kč</p>	

Příloha číslo 5:

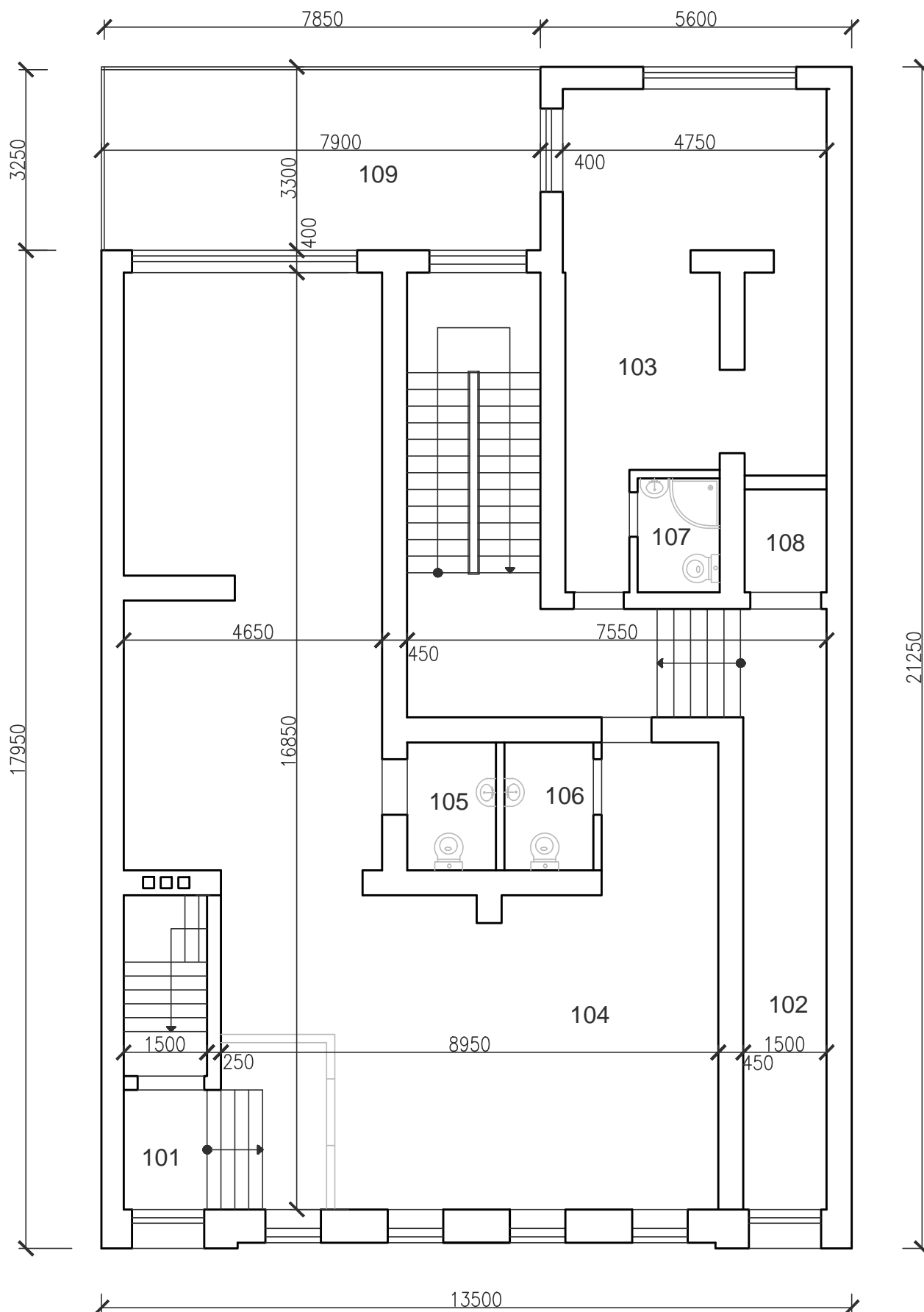




LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA m ²	Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA
001	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	7,09	006	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	14,52
002	PROSTORY RESTAURACE	57,21			
003	PROSTORY RESTAURACE	80,87			
004	TECH. ZÁZEMÍ RESTAURACE	54,62			
005	WC	8,97			

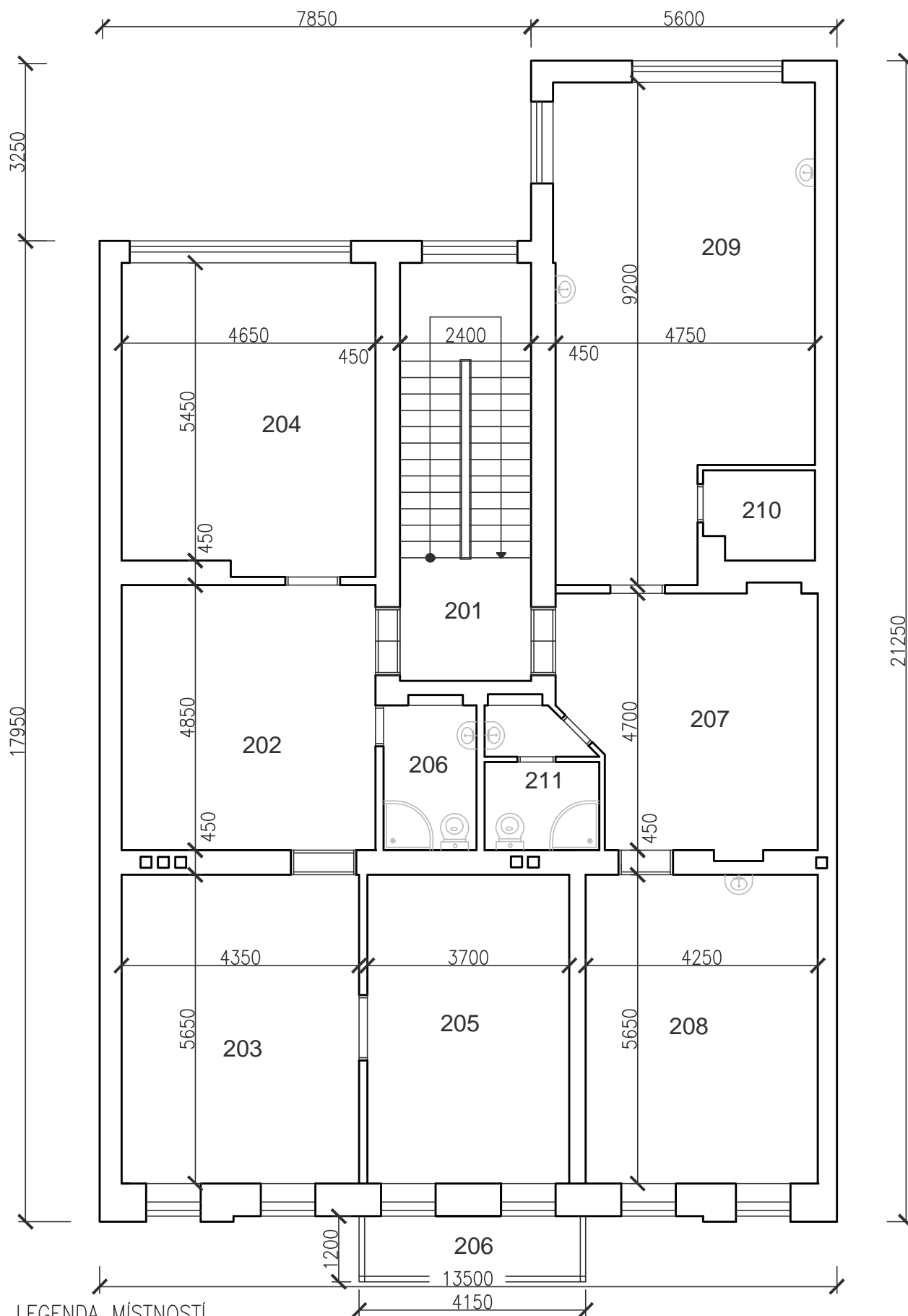
Byt. dům půdorys 1. PP
Palackého třída 84, Brno 612 00
Bc. Pavel Marcinka
Zakreslení skutečného stavu
Leden 2013
měřítko 1:100



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA m ²	Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA
101	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	9,44	106	WC KOMER. PROSTORU 2	3,68
102	CHODBA, SCHOD. PROSTOR	42,44	107	WC KOMER. PROSTORU 1	3,02
103	KOMERČNÍ PROSTOR 1	33,51	108	TECHNICKÉ ZÁZEMÍ	2,73
104	KOMERČNÍ PROSTOR 2	99,91	109	TERASA	25,51
105	WC KOMER.PROSTORU 2	3,68			

Byt. dům půdorys 1. NP
Palackého třída 84, Brno 612 00
Bc. Pavel Marcinka
Zakreslení skutečného stavu
Leden 2013
měřítko 1:100

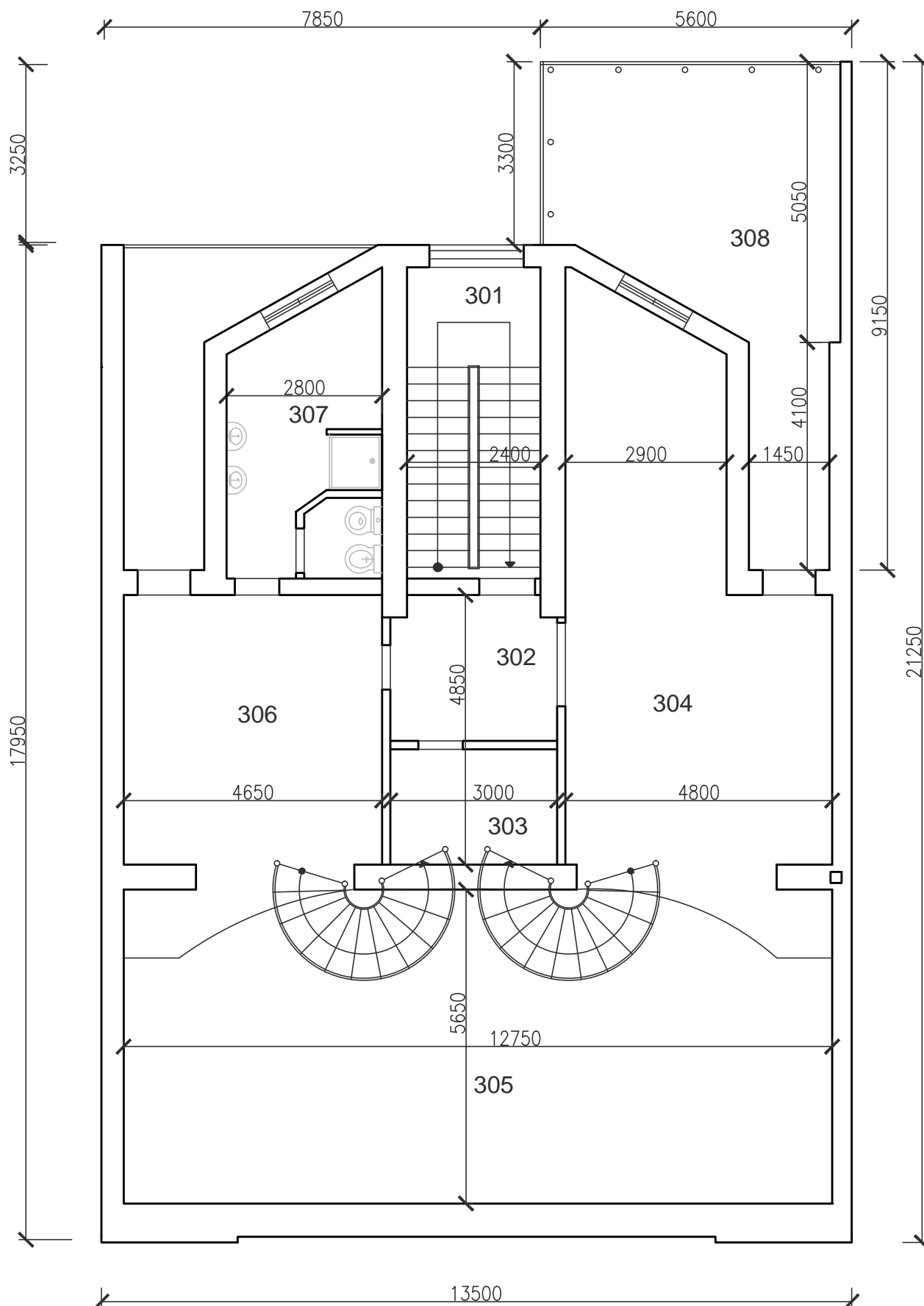


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA m ²	Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA
201	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	18,36	206	WC KOMER. PROSTORU 3	4,51
202	KOMERČNÍ PROSTOR 3	22,55	207	KOMERČNÍ PROSTOR 4	20,96
203	KOMERČNÍ PROSTOR 3	24,58	208	KOMERČNÍ PROSTOR 4	23,86
204	KOMERČNÍ PROSTOR 3	26,14	209	KOMERČNÍ PROSTOR 4	38,83
205	KOMERČNÍ PROSTOR 3	20,91	210	KOMERČNÍ PROSTOR 4	3,20
			211	WC KOMER. PROSTORU 4	5,57

Byt. dům půdorys 2. NP

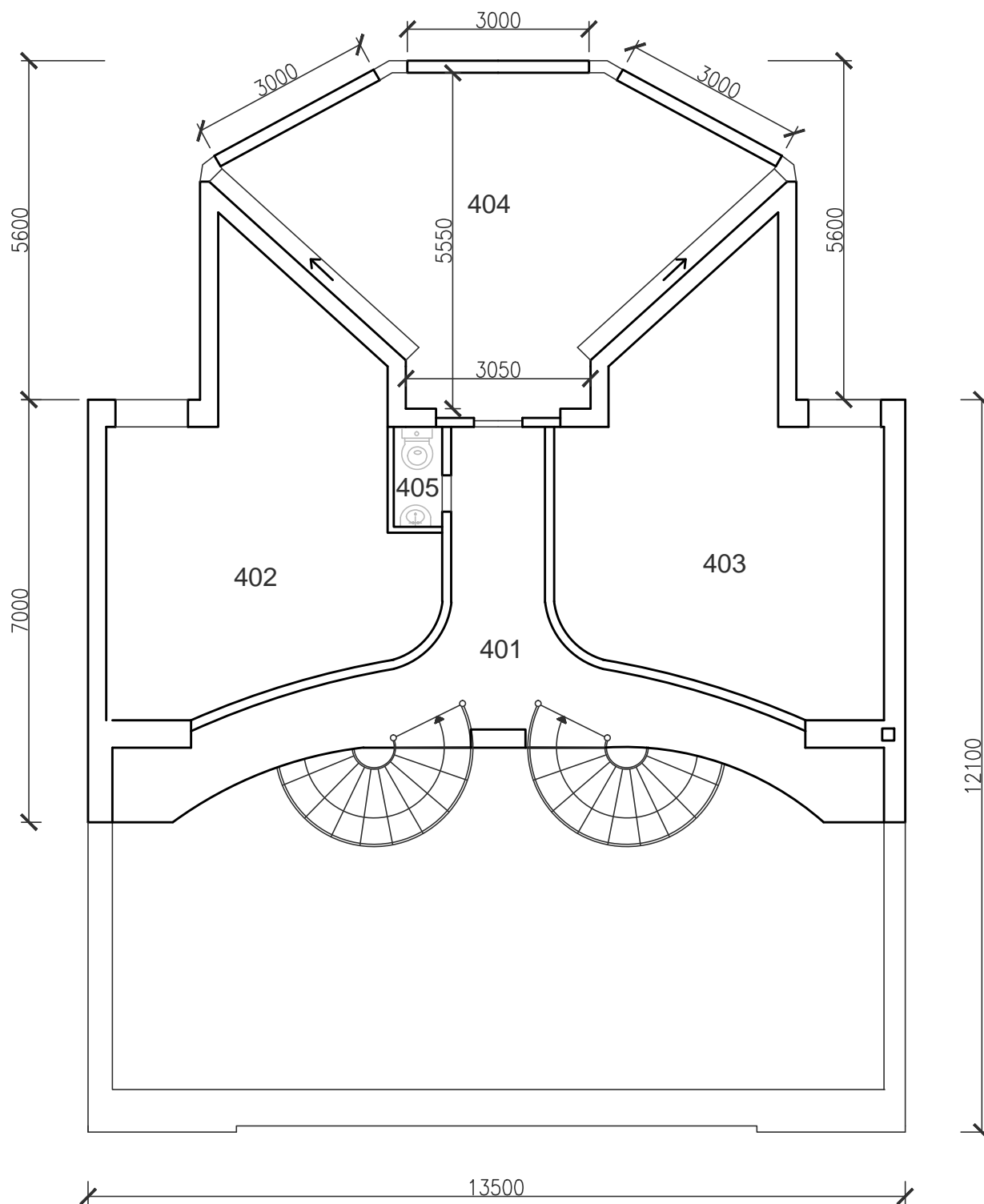
Palackého třída 84, Brno 612 00
Bc. Pavel Marcinka
Zakreslení skutečného stavu
Leden 2013
měřítko 1:100



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA m ²	Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA
301	SCHODIŠTŮVÝ PROSTOR	6,72	306	PROSTORY BYTU 1	26,46
302	PROSTORY BYTU 1	7,63	307	WC BYT. PROSTORU 1	12,3
303	PROSTORY BYTU 1	6,17	308	TERASA	28,51
304	PROSTORY BYTU 1	41,10			
305	PROSTORY BYTU 1	66,46			

Byt. dům půdorys 3. NP
Palackého třída 84, Brno 612 00
Bc. Pavel Marcinka
Zakreslení skutečného stavu
Leden 2013
měřítko 1:100



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.MÍS.	NÁZEV MÍST.	PLOCHA m²
401	SCHODIŠŤOVÝ PROSTOR	23,31
402	PROSTORY BYTU 1	26,03
403	PROSTORY BYTU 1	29,10
404	TERASA	31,93
405	WC BYT. PROSTORU 1	2,30

Byt. dům půdorys 4. NP

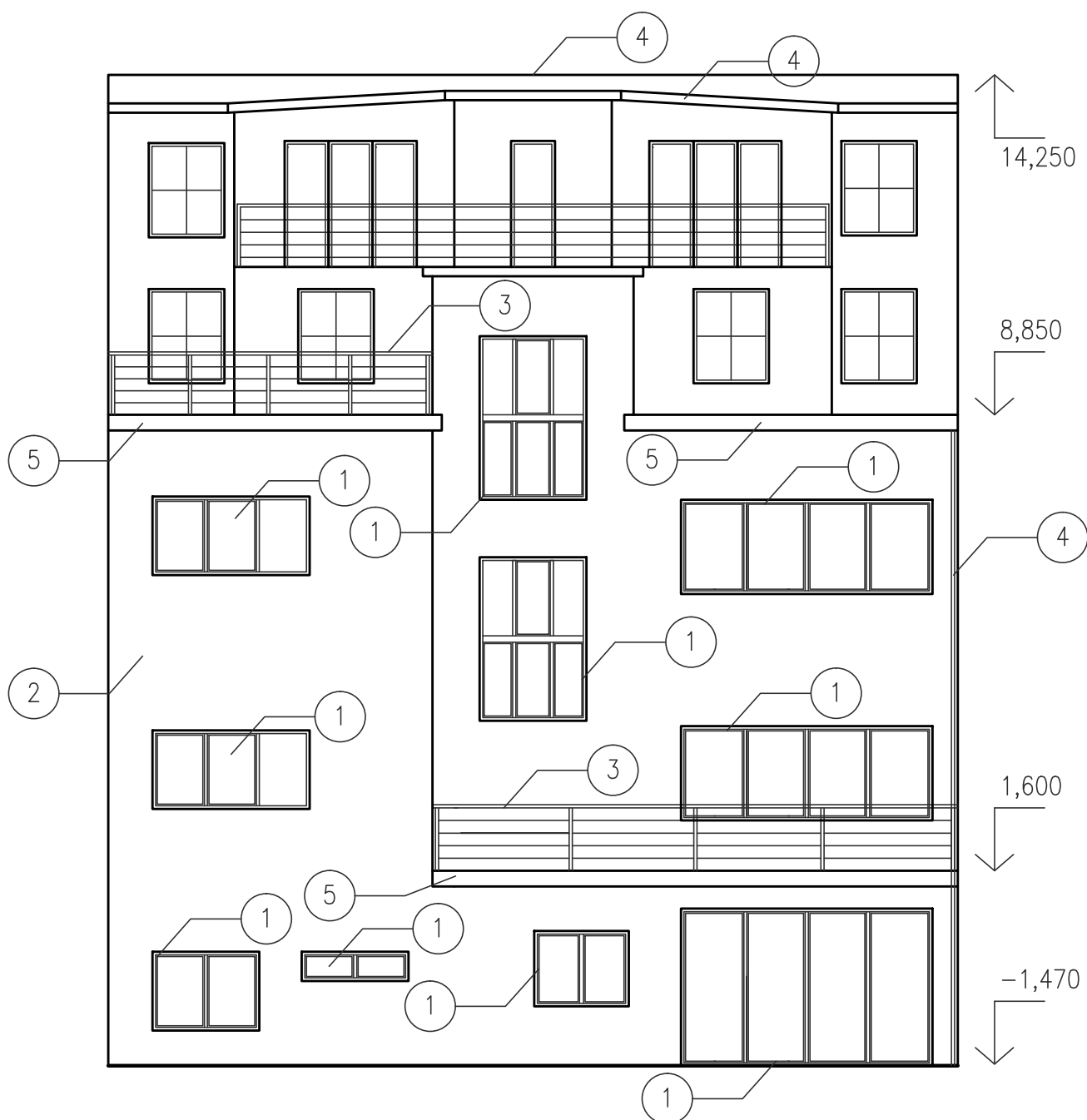
Palackého třída 84, Brno 612 00

Bc. Pavel Marcinka

Zakreslení skutečného stavu

Leden 2013

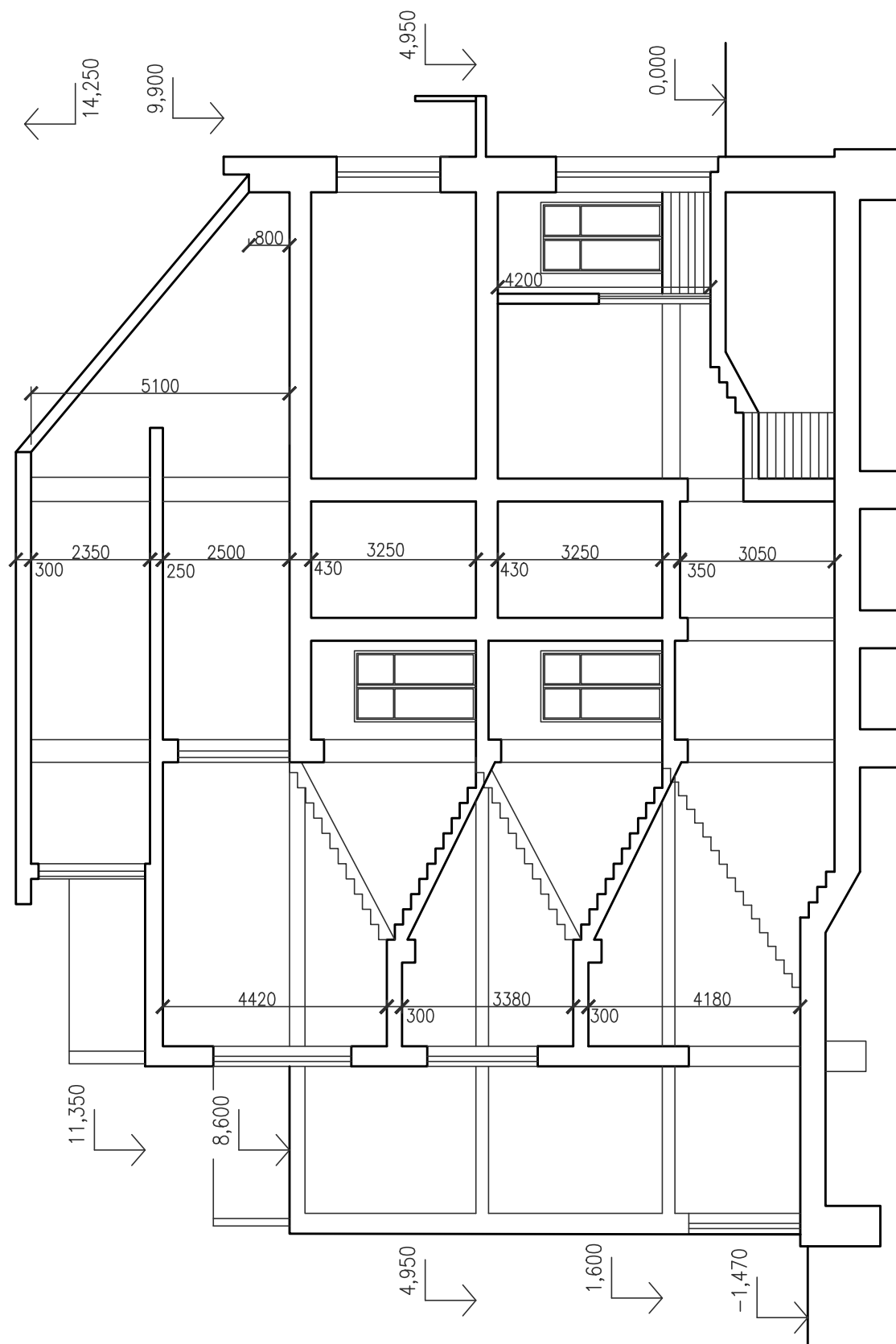
měřítko 1:100



LEGENDA PRVKŮ

číslo	prvek	materiál
1	EURO okna/dveře, různé rozměry na míru	dřevo
2	omítka fasádní	vápenocementová
3	zábradlí	železně, ochranný nátěr
4	klempířské prvky/okapy, žlaby, svody, krytina	zinek
5	krytina/izolace rovné střechy	asfaltové pásy IPA/polystyren

Byt. dům pohled zahradní
Palackého třída 84, Brno 612 00
Bc. Pavel Marcinka
Zakreslení skutečného stavu
Leden 2013
měřítko 1:100



Byt. dům schem. řez
Palackého třída 84, Brno 612 00
Bc. Pavel Marcinka
Zakreslení skutečného stavu
Leden 2013
měřítko 1:120